



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

NIELSEN & SØNNER EJENDOMME APS
INDUSTRIVEJ 13, NR BROBY, 5672 BROBY
ÅRSRAPPORT
1. JULI - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juni 2022

Michael Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nielsen & Sønner Ejendomme ApS Industrivej 13 Nr Broby 5672 Broby
	CVR-nr.: 37 54 47 44 Stiftet: 17. marts 2016 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. juli - 31. december
Direktion	Michael Nielsen Martin Wrang Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Albani Torv 2 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021 for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 8. juni 2022

Direktion:

Michael Nielsen

Martin Wrang Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nielsen & Sønner Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021 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.

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

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Svendborg, den 8. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i tidligere år ikke er sket indregning af realkreditlån med offentlig støtte.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ændret.

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor indeværende regnskabsperiode kun udgør 6 måneder. Sammenligningstallene er ikke tilpasset og derfor ikke sammenlignelige.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		673.761	4.635.722
Af- og nedskrivninger.....		-146.974	-284.160
DRIFTSRESULTAT		526.787	4.351.562
Finansielle indtægter.....	1	51.815	10.548
Finansielle omkostninger.....	2	-130.758	-371.268
RESULTAT FØR SKAT		447.844	3.990.842
Skat af årets resultat.....	3	-129.983	-788.225
ÅRETS RESULTAT		317.861	3.202.617
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		317.861	3.202.617
I ALT		317.861	3.202.617

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		19.210.180	19.357.156
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.210.180	19.357.156
ANLÆGSAKTIVER.....		19.210.180	19.357.156
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.904	43.245
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.692.546	1.659.359
Andre tilgodehavender.....		0	382.004
Periodeafgrænsningsposter.....		79.243	55.877
Tilgodehavender.....		1.782.693	2.140.485
Likvider.....		1.147.583	380.717
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.930.276	2.521.202
AKTIVER.....		22.140.456	21.878.358
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		10.492.607	10.174.746
EGENKAPITAL.....		10.542.607	10.224.746
Gæld til kreditinstitutter.....		7.979.946	8.218.757
Selskabsskat.....		0	782.736
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.979.946	9.001.493
Gæld til realkreditinstitutter.....		513.671	529.954
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.145	119.736
Selskabsskat.....		912.719	0
Anden gæld.....		1.709.408	1.634.124
Deposita.....		416.960	368.305
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.617.903	2.652.119
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.597.849	11.653.612
PASSIVER.....		22.140.456	21.878.358
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.000	10.174.746	10.224.746
Forslag til resultatdisponering.....		317.861	317.861
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	10.492.607	10.542.607

NOTER

				Note
Finansielle indtægter				1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.187	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	18.628	10.548		
	51.815	10.548		
Finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	3.755		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	130.758	367.513		
	130.758	371.268		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	129.983	782.736		
Regulering af udskudt skat.....	0	5.489		
	129.983	788.225		
Materielle anlægsaktiver				4
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....		21.689.133		
Kostpris 31. december 2021.....		21.689.133		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		2.331.979		
Årets afskrivninger		146.974		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		2.478.953		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		19.210.180		
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	8.493.617	513.671	5.994.602	8.748.711
Selskabsskat.....	0	0	0	782.736
	8.493.617	513.671	5.994.602	9.531.447

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NIELSEN & SØNNER HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.494 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 19.210 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.065 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi 8.213 tkr. til sikkerhed for bankengagement.

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

0

0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 6 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2020/21 var en væsentlig fejl, som følge af manglende indregning af realkreditlån med offentlig støtte.

Selskabet erhvervede i 2019 en ejendom med et realkreditlån med offentlig støtte. Lånet blev ved en fejl ikke indregnet i årsrapporten. Den manglende indregning betyder, at selskabets grunde og bygninger samt gæld til realkreditinstitutter var indregnet med forkerete beløb.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i 2020/21 forøges med DKK 489.365 og "Gæld til realkreditinstitutter" forøges tilsvarende. Korrektionen har ikke indvirkning på egenkapitalen, resultat eller skat. Sammenligningstal er tilrettet.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20-50 år	0-100 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.