

---

# *Nielsen og Nielsen Ejendomme ApS*

Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 99 96 99

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/6 2024

Jakob Baslund Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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.

Tjæreborg, den 26. juni 2024

## Direktion

Jakob Hugo Thesbjerg Nielsen  
direktør

Jakob Baslund Nielsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nielsen og Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen og Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 26. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Palle H. Jensen

statsautoriseret revisor

mne32115

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nielsen og Nielsen Ejendomme ApS Peder Hedes Vej 33 6731 Tjæreborg  CVR-nr: 38 99 96 99 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 10. oktober 2017 Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Jakob Hugo Thesbjerg Nielsen Jakob Baslund Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>284.903</b>	<b>342.997</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-100.920	-73.908
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>183.983</b>	<b>269.089</b>
Finansielle indtægter		275.337	0
Finansielle omkostninger		-265.260	-100.170
<b>Resultat før skat</b>		<b>194.060</b>	<b>168.919</b>
Skat af årets resultat	4	-43.405	-37.567
<b>Årets resultat</b>		<b>150.655</b>	<b>131.352</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	150.655	131.352
	<b>150.655</b>	<b>131.352</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		6.379.314	4.956.318
Materielle anlægsaktiver	5	6.379.314	4.956.318
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.379.314</b>	<b>4.956.318</b>
Likvide beholdninger		211.624	1.104.676
Omsætningsaktiver		211.624	1.104.676
<b>Aktiver</b>		<b>6.590.938</b>	<b>6.060.994</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		442.016	291.361
<b>Egenkapital</b>		<b>592.016</b>	<b>441.361</b>
Hensættelse til udskudt skat		12.045	12.464
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.045</b>	<b>12.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.999.934	2.164.125
Deposita		73.800	93.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.073.734</b>	<b>2.257.725</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	62.962	92.976
Kreditinstitutter		1.186.240	2.801.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.976	44.899
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		315.000	300.000
Selskabsskat		39.824	32.430
Anden gæld		45.041	59.381
Periodeafgrænsningsposter		18.100	18.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.913.143</b>	<b>3.349.444</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.986.877</b>	<b>5.607.169</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.590.938</b>	<b>6.060.994</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	291.361	441.361
Årets resultat	0	150.655	150.655
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>442.016</b>	<b>592.016</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i at erhverve og udleje fast ejendom

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2023 DKK	2022 DKK
100.920	73.908
<b>100.920</b>	<b>73.908</b>

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat

2023 DKK	2022 DKK
43.824	34.430
-419	3.137
<b>43.405</b>	<b>37.567</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar		5.220.852
Tilgang i årets løb		1.523.916
Kostpris 31. december		<u>6.744.768</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		264.534
Årets afskrivninger		100.920
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>365.454</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>6.379.314</u></b>
Afskrives over		<u>25 år</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

## 6. 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	4.071.667	1.792.221
Mellem 1 og 5 år	-71.733	371.904
Langfristet del	3.999.934	2.164.125
Inden for 1 år	62.962	92.976
	<u>4.062.896</u>	<u>2.257.101</u>

### Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	73.800	93.600
Langfristet del	73.800	93.600
Inden for 1 år	0	0
	<u>73.800</u>	<u>93.600</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.379.314	3.427.176
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.114.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	6.379.314	4.956.318

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### 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

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes over lejeperioden

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

# Noter til årsregnskabet

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:

Bygninger 25 år

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 nominel 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.

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 og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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 nominel værdi.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.