

# Nielsen og Co. Ejendomme ApS

Ndr. Ullerupvej 3  
7323 Give

Årsrapport  
1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

21/11/2020

Mikkel Nielsen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Nielsen og Co. Ejendomme ApS

Ndr. Ullerupvej 3

7323 Give

e-mailadresse: nielsenco@live.dk

CVR-nr: 39978814

Regnskabsår: 01/10/2019 - 30/09/2020

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS

Vestergade 23

7323 Give

DK Danmark

CVR-nr: 35143114

P-enhed: 1018350994

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Nielsen og Co. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Give, den 19/11/2020

## **Direktion**

Mikkel Langelund Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Nielsen og Co. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen og Co. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige omkostninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, som den daglige 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.

Give, 19/11/2020

Erling Jensen Lund , mne727  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS  
CVR: 35143114

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive ejendomsinvestering, handel og finansiering.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i en regnskabspost, benævnt "Bruttofortjeneste".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af udlejningsejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet til erhvervelse af retten til lejeindtægten, såfremt lejeindtægten kan måles pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Administrationsomkostninger

Omkostninger til administration, herunder telefon, bogføring, revisor og forsikringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdireguleringer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning af danske virksomheder. Selskabet skal som følge heraf sambeskattes med moderselskabet Nielsen og Co. Transport ApS.

Moderselskabet Nielsen og Co. Transport ApS er administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med

skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendom måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model og afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering ejendom".

### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede selskaber.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioden måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. okt. 2019 - 30. sep. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.080</b>	<b>4.946</b>
Administrationsomkostninger .....		-5.450	-11.257
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-3.370</b>	<b>-6.311</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-24.614	-17.357
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-27.984</b>	<b>-23.668</b>
Skat af årets resultat .....		5.826	3.556
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-22.158</b>	<b>-20.112</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-22.158	-20.112
<b>I alt</b> .....		<b>-22.158</b>	<b>-20.112</b>

# Balance 30. september 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		740.240	740.240
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>740.240</b>	<b>740.240</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>740.240</b>	<b>740.240</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>740.240</b>	<b>740.240</b>

# Balance 30. september 2020

## Passiver

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000	100.000
Overført resultat .....		-42.270	-20.112
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>57.730</b>	<b>79.888</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		421.860	441.761
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>421.860</b>	<b>441.761</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.000	19.000
Gæld til banker .....		13.399	9.070
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		164.856	161.021
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		62.395	29.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>260.650</b>	<b>218.591</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>682.510</b>	<b>660.352</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>740.240</b>	<b>740.240</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renter til tilknyttede virksomheder	9.661	7.077
Øvrige finansielle omkostninger	14.953	10.280
I alt	24.614	17.357

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige danske koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Nielsen og Co. Transport ApS, CVR-nr. 35 51 24 97. Eventuelle korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større eller mindre beløb.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, kr. 441.860, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 er kr. 740.240.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom kr. 475.000 med pant i matr. nr. 12AU Horne By, Hirtshals.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2019/20 0
------------------------------------	--------------