



*Ejendomsselskabet Nielsen ApS  
Borgmester Nielsens Vej 96  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 40268308*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar 2022 - 31. december 2022*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/6 2023

**Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen**  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Nielsen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

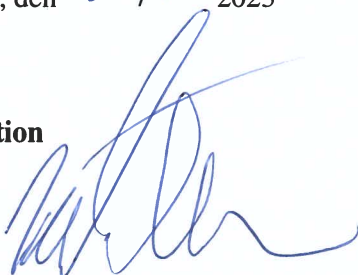
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 22 / 6 2023

**Direktion**



Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nielsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nielsen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Rønne, den 22 / 6 2023

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Dan Andersen  
registreret revisor  
mne35435  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendomsselskabet Nielsen ApS  
Borgmester Nielsens Vej 96  
3700 Rønne

Telefon: 50 47 49 67  
E-mail: kn@oebm.dk

CVR-nr.: 40 26 83 08  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen

**Revisor** Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Dan Andersen  
Katrine Brandt Nielsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. 951, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 17.848 og en egenkapital på t.kr. 5.309.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

---

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nielsen ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afkastprocenterne er fastsat til 7,5% og 6,25% for hhv. Borgmester Niensens Vej 14 og Smallesund 53.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.289.285</b>	<b>761</b>
Af- og nedskrivninger.....	-191.883	-107
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.097.402</b>	<b>654</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	652.000	-1.034
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.749.402</b>	<b>-380</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	992
Andre finansielle omkostninger .....	-511.459	-600
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.237.943</b>	<b>12</b>
1 Skat af årets resultat.....	-286.646	211
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>951.297</b>	<b>223</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	951.297	223
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>951.297</b>	<b>223</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
2 Grunde og bygninger .....	6.786.663	6.839
2 Investeringsejendomme .....	9.765.000	9.113
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	279.999	361
2 Indretning af lejede lokaler .....	797.738	555
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>17.629.400</b>	<b>16.868</b>
Deposita .....	15.100	16
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.100</b>	<b>16</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>17.644.500</b>	<b>16.884</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	9.921	33
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	156.473	0
Andre tilgodehavender .....	0	144
Periodeafgrænsningsposter .....	37.358	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>203.752</b>	<b>177</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>203.752</b>	<b>183</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>17.848.252</b>	<b>17.067</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	5.258.765	4.307
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.308.765</b>	<b>4.357</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.144.427	923
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.144.427</b>	<b>923</b>
Kreditinstitutter .....	4.802.550	5.046
Anden gæld.....	4.464.949	4.690
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9.267.499</b>	<b>9.736</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	466.500	450
Kreditinstitutter .....	56.142	75
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	19.400	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	159.233	181
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	421.521	981
<b>4 Selskabsskat.....</b>	<b>77.792</b>	<b>13</b>
Anden gæld.....	898.246	332
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	28.727	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.127.561</b>	<b>2.051</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>11.395.060</b>	<b>11.787</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>17.848.252</b>	<b>17.067</b>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	4.307.468	4.084
Årets resultat.....	951.297	223
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>5.258.765</b>	<b>4.307</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.308.765</b>	<b>4.357</b>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	65.142	0
Regulering af udskudt skat .....	221.504	-211
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>286.646</b>	<b>-211</b>

	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris, primo .....	6.865.116	5.271.415	400.000	595.808
Tilgang i årets løb .....	0	0	0	421.521
Afgang i årets løb .....	0	0	0	-120.000
Kostpris 31. december 2022	6.865.116	5.271.415	400.000	897.329
Opskrivninger, primo .....	0	3.841.585	0	0
Årets opskrivninger .....	0	652.000	0	0
Opskrivninger 31. december 2022	0	4.493.585	0	0
Af-/nedskrivninger, primo ....	-26.151	0	-40.000	-40.010
Årets af-/nedskrivninger .....	-52.302	0	-80.001	-59.581
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-78.453	0	-120.001	-99.591
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.786.663</b>	<b>9.765.000</b>	<b>279.999</b>	<b>797.738</b>

Selskabets ejendomme består af erhvervs- og boligejendomme beliggende i Rønne. Ejendommene er fuldt udlejet på balancetidspunktet og der er en forventet tomgang på 0%. Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og det fastsatte afkastkrav udgør 7,5% og 6,25% for hhv. Borgmester Nielsens Vej 14 og Smallesund 53. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav:**

Ændring i afkastkrav	Værdi i t.kr.
+ 0,5%-point	-623
- 0,5%-point	714

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter .....	5.286.296	5.044.550	242.000	3.789.008
Anden gæld .....	4.899.819	4.689.449	224.500	3.406.420
	<u>10.186.115</u>	<u>9.733.999</u>	<u>466.500</u>	<u>7.195.428</u>

	2022	2021 kr. 1000
<b>4 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	12.650	13
Skat af årets resultat .....	65.142	0
<b>Selskabsskat i alt .....</b>	<u>77.792</u>	<u>13</u>

**5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

.....	9.765.000	9.113
	<u>9.765.000</u>	<u>9.113</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

.....	-652.000	1.034
	<u>-652.000</u>	<u>1.034</u>

**6 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i KN Estate And Business Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (KN Estate And Business Holding ApS, CVR-nr. 37 78 60 47). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

	2021
2022	kr. 1000

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for lån i Nykredit Realkredit A/S og OBA Invest A/S er der deponeret ejerpantebreve på t.kr. 10.925 i med pant i selskabets ejendomme.