

# Ejendomsselskabet Nielsen ApS

Borgmester Niensens Vej 96

3700 Rønne

CVR-nr. 40 26 83 08

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024

---

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 20. marts 2024

### **Direktion**

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nielsen ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 20. marts 2024

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10

Dan Andersen  
registeret revisor  
MNE-nr. mne35435

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Nielsen ApS  
Borgmester Nielsens Vej 96  
3700 Rønne

E-mail: kn@oebm.dk

CVR-nr.: 40 26 83 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen, direktør

### Revisor

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

## 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.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.844.062, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.152.827.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nielsen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i datter- virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdi- forringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi- kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig- ger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>814.884</b>	<b>1.289.285</b>
Personaleomkostninger	1	-39.316	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>775.568</b>	<b>1.289.285</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-89.733	-191.883
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>685.835</b>	<b>1.097.402</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.204.337	652.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.890.172</b>	<b>1.749.402</b>
Finansielle indtægter		230	0
Finansielle omkostninger		-526.160	-511.459
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.364.242</b>	<b>1.237.943</b>
Skat af årets resultat		-520.180	-286.646
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.844.062</u></b>	<b><u>951.297</u></b>
Overført resultat		1.844.062	951.297
		<b><u>1.844.062</u></b>	<b><u>951.297</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	18.636.001	9.765.000
Grunde og bygninger	4	0	6.786.663
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	279.999
Indretning af lejede lokaler	4	<u>708.005</u>	<u>797.738</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.344.006</u></b>	<b><u>17.629.400</u></b>
Andre tilgodehavender	5	736.128	0
Deposita	5	<u>15.100</u>	<u>15.100</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>751.228</u></b>	<b><u>15.100</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.095.234</u></b>	<b><u>17.644.500</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.921
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.182.543	156.473
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>37.358</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.182.543</u></b>	<b><u>203.752</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>128.468</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.311.011</u></b>	<b><u>203.752</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.406.245</u></b>	<b><u>17.848.252</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.102.827</u>	<u>5.258.765</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.152.827</u></b>	<b><u>5.308.765</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.647.601</u>	<u>1.144.427</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.647.601</u></b>	<b><u>1.144.427</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.367.224	4.802.550
Anden gæld		<u>4.651.438</u>	<u>4.464.949</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>10.018.662</u></b>	<b><u>9.267.499</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	533.992	466.500
Banker		128.467	56.142
Kreditinstitutter		126.463	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.400	19.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.211	159.233
Gæld til tilknyttede virksomheder		894.507	421.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	28.727
Selskabsskat		17.006	77.792
Anden gæld		465.513	898.246
Deposita		<u>271.596</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.587.155</u></b>	<b><u>2.127.561</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.605.817</u></b>	<b><u>11.395.060</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.406.245</u></b>	<b><u>17.848.252</u></b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	5.258.765	5.308.765
Årets resultat	0	1.844.062	1.844.062
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>7.102.827</u></b>	<b><u>7.152.827</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	39.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>316</u>	<u>0</u>
	<b><u>39.316</u></b>	<b><u>0</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.284.337</u>	<u>652.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>18.636.001</u>	<u>9.765.000</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		5.271.416
Overførsler i årets løb		<u>6.865.116</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>12.136.532</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		4.493.585
Årets værdireguleringer		2.084.337
Overførsler i årets løb		<u>-78.453</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>6.499.469</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>18.636.001</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023, er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 6,25 %. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	20.199.000	18.636.001	17.644.000
Ændring i dagsværdi	1.562.999	0	-992.001

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2023	6.865.116	400.000	897.330
Afgang i årets løb	0	-400.000	0
Overførsler i årets løb	-6.865.116	0	0
Kostpris 31. december 2023	0	0	897.330
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	78.453	120.001	99.591
Årets afskrivninger	0	0	89.734
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-120.001	0
Overførsler i årets løb	-78.453	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	0	189.325
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>708.005</b>



## Noter

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender	Deposita
Kostpris 1. januar 2023	0	15.100
Tilgang i årets løb	812.500	0
Afgang i årets løb	-76.372	0
Kostpris 31. december 2023	<u>736.128</u>	<u>15.100</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>736.128</u></b>	<b><u>15.100</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.802.550	5.661.724	294.500	4.189.223
Anden gæld	4.464.949	4.890.930	239.492	3.096.034
	<b><u>9.267.499</u></b>	<b><u>10.552.654</u></b>	<b><u>533.992</u></b>	<b><u>7.285.257</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KN Estate And Business Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.925, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.