



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

NIELSEN INVEST APS
KASTHØJVEJ 3A, 6862 TISTRUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2023

Per Bjørn Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Nielsen Invest ApS Kasthøjvej 3A 6862 Tistrup |
| | CVR-nr.: 40 94 15 68 Stiftet: 19. november 2019 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Per Bjørn Nielsen Niels Kristian Nielsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod |
| Pengeinstitut | Skjen Bank Bøgevej 2 6800 Varde |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nielsen Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 13. april 2023

Direktion:

Per Bjørn Nielsen

Niels Kristian Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Nielsen Invest ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Ølgod, den 13. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med køb/salg af ejendomme, samt ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 11.351 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 1.841.992 kr. og en egenkapital på 70.396 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|--|------|---------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 60.760 | 44 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -15.541 | -4 |
| DRIFTSRESULTAT | | 45.219 | 40 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -31.356 | -17 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 13.863 | 23 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -2.512 | -6 |
| ÅRETS RESULTAT | | 11.351 | 17 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 11.351 | 17 |
| I ALT | | 11.351 | 17 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|--------------------------------------|----------|------------------|--------------|
| Grunde og bygninger..... | | 1.834.054 | 1.135 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 1.834.054 | 1.135 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.834.054 | 1.135 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 5.000 | 1 |
| Tilgodehavender..... | | 5.000 | 1 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.938 | 24 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 7.938 | 25 |
| AKTIVER..... | | 1.841.992 | 1.160 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Anpartskapital..... | | 40.000 | 40 |
| Overført resultat..... | | 30.396 | 19 |
| EGENKAPITAL..... | | 70.396 | 59 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 389.715 | 405 |
| Gæld til anpartshavere..... | | 1.277.969 | 632 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 1.667.684 | 1.037 |
| Prioritetsgæld..... | | 16.000 | 16 |
| Selskabsskat..... | | 6.512 | 6 |
| Anden gæld..... | | 81.400 | 42 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 103.912 | 64 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 1.771.596 | 1.101 |
| PASSIVER..... | | 1.841.992 | 1.160 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 40.000 | 19.045 | 59.045 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 11.351 | 11.351 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 40.000 | 30.396 | 70.396 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 tkr. | Note | |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 31.356 | 17 | 1 | |
| | 31.356 | 17 | | |
| Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 6.512 | 6 | 2 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -4.000 | 0 | | |
| | 2.512 | 6 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 1.142.474 | | |
| Tilgang..... | | 713.910 | | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 1.856.384 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | | 6.789 | | |
| Årets afskrivninger | | 15.541 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | | 22.330 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 1.834.054 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 | |
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 405.715 | 16.000 | 345.946 | 421.235 |
| Gæld til anpartshavere..... | 1.277.969 | 0 | 631.888 | 631.888 |
| | 1.683.684 | 16.000 | 977.834 | 1.053.123 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nielsen Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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 |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 82 % |

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.