



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS

Spartavej 9, 2300 København S

CVR-nr. 43 15 30 48

Årsrapport

25. marts 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2023.

Peter Dalbro Lakner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 25. marts 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25. marts 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. marts 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. november 2023

Direktion

Peter Dalbro Lakner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS for regnskabsåret 25. marts 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Allerød, den 10. november 2023

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor
mne34123

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS
Spartavej 9
2300 København S

CVR-nr.: 43 15 30 48

Hjemsted: København

Regnskabsår: 25. marts - 30. juni

Direktion

Peter Dalbro Lakner

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået af køb og salg af fast ejendom, udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som udgør 7,5 mio. kr. pr. 30. juni 2023. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt det fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 567, jf. omtale heraf i årsregnskabs note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	25/3 2022 - 30/6 2023
Bruttofortjeneste	63.709
Værdiregulering af investeringsejendomme	194.964
Driftsresultat	258.673
1 Øvrige finansielle omkostninger	-294.518
Resultat før skat	-35.845
2 Skat af årets resultat	7.677
Årets resultat	-28.168
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-28.168
Disponeret i alt	-28.168

Balance

Aktiver	<u>30/6 2023</u>
<u>Note</u>	
Anlægsaktiver	
3 Investeringsejendomme	<u>7.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	40.696
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.322</u>
Tilgodehavender i alt	<u>44.018</u>
Likvide beholdninger	<u>34.491</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>78.509</u>
Aktiver i alt	<u>7.578.509</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-28.168
Egenkapital i alt	<u>11.832</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	33.019
Hensatte forpligtelser i alt	<u>33.019</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	3.110.028
Gæld til pengeinstitutter	1.002.728
Deposita	124.800
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.237.556</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	88.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.131.973
Anden gæld	52.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.296.102</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.533.658</u>
Passiver i alt	<u>7.578.509</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. marts 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-28.168	-28.168
	40.000	-28.168	11.832

Noter

	25/3 2022
	<u>- 30/6 2023</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.948
Andre finansielle omkostninger	<u>238.570</u>
	<u>294.518</u>
2. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	-40.696
Årets regulering af udskudt skat	<u>33.019</u>
	<u>-7.677</u>

Noter

	<u>30/6 2023</u>
3. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	<u>7.305.036</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>7.305.036</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>194.964</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>194.964</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>7.500.000</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og erhvervsejendom beliggende på Amager. Investeringsejendommen måles efter erhvervsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommen er 75,4% udlejet til en nuværende årlig leje på t.kr. 490 pr. m². Ejendommens udlejningsgrad forventes at være uændret i det kommende regnskabsår, mens ejendommen forventes at være fuldt udlejet i regnskabsåret 2024/25.

Afkastkravet udgør 6,1 % pr. 30. juni 2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 567.

Ejendommen er værdiansat til 7,5 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsesprocessen baseres på realiseret og forventet drift inklusiv effekt af forbedringer og andre tiltag samt en konkret fastsat afkastprocent. De væsentligste elementer i værdiansættelsen er:

Lejeindtægter

Der tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedislejen forsigtigt anslået og korrigeres i relevant omfang for givne lejerabatter. Ved væsentlig tomgang foretages korrektion til den beregnede dagsværdi. Ejendommens normaliserede resultat for 2022/23 er på t.kr. 458.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

De driftsomkostninger, som fratrækkes, omfatter væsentligst skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc. Hertil kommer omkostninger til administration.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.180.628	70.600	3.110.028	2.864.641
Gæld til pengeinstitutter	1.021.057	18.329	1.002.728	904.873
Deposita	124.800	0	124.800	124.800
	4.326.485	88.929	4.237.556	3.894.314

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.241 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 7.500 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lakner Holding ApS, CVR-nr. 35242090, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vilhelm Nielsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Dalbro Lakner

Direktør

Serienummer: dde94b87-253c-46a7-93c6-cb795e272f92

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-11-11 13:30:00 UTC



Peter Dalbro Lakner

Dirigent

Serienummer: dde94b87-253c-46a7-93c6-cb795e272f92

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-11-11 13:30:00 UTC



Stefan Sølvhøj Johansson

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: da55c4fa-9994-40ad-918f-cfa7612f179c

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-11-13 07:50:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 04JOC-MVEJ1-PVKS1-XOW4N-1074F-355Z0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**