



Nielsen Car Group Ejendomme I A/S

Bredhøjvej 5
8600 Silkeborg
CVR-nr. 45263614

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.03.2023

Bjarne Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nielsen Car Group Ejendomme I A/S

Bredhøjvej 5

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 45263614

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Kasper Skov Nielsen, formand

Anders Skov Nielsen

Bjarne Nielsen

Direktion

Bjarne Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Nielsen Car Group Ejendomme I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.03.2023

Direktion

Bjarne Nielsen

direktør

Bestyrelse

Kasper Skov Nielsen

formand

Anders Skov Nielsen

Bjarne Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nielsen Car Group Ejendomme I A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen Car Group Ejendomme I A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 28.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt formueanbringelse i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 4.414 t.kr. mod 4.550 t.kr. i 2021.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2023.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.527.722	8.334.564
Af- og nedskrivninger		(3.244.817)	(3.244.817)
Driftsresultat		5.282.905	5.089.747
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		168.730	294.640
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		127.048	165.876
Andre finansielle indtægter	1	153.752	1.272.170
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(26.030)	(10.689)
Andre finansielle omkostninger	2	(1.366.506)	(1.060.834)
Resultat før skat		4.339.899	5.750.910
Skat af årets resultat	3	(925.566)	(1.200.435)
Årets resultat		3.414.333	4.550.475
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.414.333	4.550.475
Resultatdisponering		3.414.333	4.550.475

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		127.000.000	117.450.706
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		972.964	1.973.828
Materielle aktiver	4	127.972.964	119.424.534
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.710.621	4.588.060
Finansielle aktiver	5	4.710.621	4.588.060
Anlægsaktiver		132.683.585	124.012.594
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		205.097	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.667.947	8.622.705
Andre tilgodehavender		30.154	73.893
Tilgodehavender		2.903.198	8.696.598
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.184.444	4.276.631
Værdipapirer og kapitalandele		4.184.444	4.276.631
Likvide beholdninger		0	2.016.460
Omsætningsaktiver		7.087.642	14.989.689
Aktiver		139.771.227	139.002.283

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		25.460.435	20.653.053
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		30.154	1.137.997
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.710.621	4.588.059
Overført overskud eller underskud		44.968.015	36.786.338
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Egenkapital		76.169.225	74.165.447
Udskudt skat		15.271.000	13.163.000
Hensatte forpligtelser		15.271.000	13.163.000
Gæld til realkreditinstitutter		36.246.553	33.992.089
Langfristede gældsforpligtelser	6	36.246.553	33.992.089
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	3.162.920	3.397.368
Bankgæld		2.611.153	3.581.461
Deposita		3.726.321	3.726.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		240.013	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		658.015	1.721.386
Skyldige sambeskatningsbidrag		785.625	1.254.589
Anden gæld		900.402	4.000.622
Kortfristede gældsforpligtelser		12.084.449	17.681.747
Gældsforpligtelser		48.331.002	51.673.836
Passiver		139.771.227	139.002.283
Finansielle instrumenter	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	20.653.053	1.137.997	4.588.059	36.786.338	10.000.000	74.165.447
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets opskrivninger	0	8.347.426	0	0	0	0	8.347.426
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	800.797	0	0	0	800.797
Værdireguleringer	0	0	0	1.453.831	0	0	1.453.831
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.836.434)	(176.175)	0	0	0	(2.012.609)
Opløsning af reserver	0	(1.703.610)	(1.732.465)	0	3.436.075	0	0
Årets resultat	0	0	0	(1.331.269)	4.745.602	0	3.414.333
Egenkapital ultimo	1.000.000	25.460.435	30.154	4.710.621	44.968.015	0	76.169.225

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	0	1.205.267
Øvrige finansielle indtægter	153.752	66.903
	153.752	1.272.170

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	303.754	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.062.752	1.060.834
	1.366.506	1.060.834

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	654.000	0
Ændring af udskudt skat	271.566	93.000
Refusion i sambeskatning	0	1.107.435
	925.566	1.200.435

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	102.488.585	10.008.643
Tilgange	3.445.820	0
Kostpris ultimo	105.934.405	10.008.643
Opskrivninger primo	43.682.331	0
Årets opskrivninger	8.347.427	0
Opskrivninger ultimo	52.029.758	0
Af- og nedskrivninger primo	(28.720.210)	(8.034.815)
Årets afskrivninger	(2.243.953)	(1.000.864)
Af- og nedskrivninger ultimo	(30.964.163)	(9.035.679)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.000.000	972.964
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	94.358.417	-

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1
Kostpris ultimo	1
Opskrivninger primo	4.588.059
Andel af årets resultat	168.730
Udbytte	(1.500.000)
Andre reguleringer	1.453.831
Opskrivninger ultimo	4.710.620
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.710.621

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Nielsen Car Group Ejendomme II A/S	Silkeborg	A/S	100,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.162.920	3.397.368	36.246.553	25.248.713
	3.162.920	3.397.368	36.246.553	25.248.713

7 Finansielle instrumenter

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap på 30 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 31 mio. kr. og en restløbetid på 3 måneder. Der betales en fast rente på 1,99% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3. Renteswappen opfylder betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes via egenkapitalen.

8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	4.184.444
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(717.165)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement i Nielsen Car Group Holding ApS. Bankengagementet udgør 132.281 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Nielsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 127.000 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets samt moderselskabets mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerpantebrev på 27.739 t.kr i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 120.500 t.kr.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Nielsen Car Group Holding ApS, Søværnet 17, 8600 Silkeborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt øvrige ejendomsomkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele samt renteindtægter og nettokursgevinster.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Vurderingen foretages af ekstern vurderingsmand.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoppskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.