

**Ernst Nielsen A/S****Tornbjergvej 14****4140 Borup****CVR-nummer 78 52 03 10****Årsrapport****1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2024

---

Bøje Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ernst Nielsen A/S  
Tornbjergvej 14  
4140 Borup

Hjemstedskommune: Køge  
CVR-nummer: 78 52 03 10  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Bøje Ernst Nielsen  
Morten Wiberg  
Maibritt Wiberg  
Niels Winther Nielsen  
Mette Holst Hirsbæk

### Direktion

Mette Holst Hirsbæk

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

Kontaktperson:  
John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ernst Nielsen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, 20. april 2024

### Direktionen:

Mette Holst Hirsbæk

### Bestyrelsen:

Bøje Ernst Nielsen  
Formand

Morten Wiberg

Maibritt Wiberg

Niels Winther Nielsen

Mette Holst Hirsbæk

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ernst Nielsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ernst Nielsen A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Roskilde, 20. april 2024

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ifølge vedtægterne køb, salg og administration af fast ejendom samt andre formueaktiver.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>332.052</b>	<b>841</b>
	Finansielle indtægter	2.579	2
	Finansielle omkostninger	-117.488	-59
	<b>Resultat før skat</b>	<b>217.143</b>	<b>785</b>
	Skat af årets resultat	-37.020	-192
	<b>Årets resultat</b>	<b>180.123</b>	<b>593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	500
	Overført resultat	180.123	93
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>180.123</b>	<b>593</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendom	13.500.000	13.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.500.000</b>	<b>13.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.500.000</b>	<b>13.500</b>
	Andre tilgodehavender	33.671	10
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>33.671</b>	<b>10</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>253.839</b>	<b>684</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>287.509</b>	<b>694</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.787.509</b>	<b>14.194</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	7.774.717	7.595
	Foreslået udbytte	0	500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.774.717</b>	<b>9.095</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.006.321	1.017
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.006.321</b>	<b>1.017</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.336.303	2.592
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.336.303</b>	<b>2.592</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	254.235	250
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	676.824	605
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	211.856	97
	Selskabsskat	47.253	174
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	480.000	365
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.670.168</b>	<b>1.491</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.006.472</b>	<b>4.083</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.787.509</b>	<b>14.194</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	1.000	7.595	500	9.095
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	180	0	180
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>7.775</b>	<b>0</b>	<b>8.775</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK

## 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

## 2 Investeringsejendom

Kostpris 1. januar	8.943.718	8.944
Kostpris 31. december	8.943.718	8.944
Dagsværdiregulering 1. januar	4.556.282	4.556
Dagsværdireguleringer 31. december	4.556.282	4.556
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>13.500.000</b>	<b>13.500</b>

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom beliggende i Taastrup, som blev anskaffet i 1999. Ejendommen er stort set fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen og værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav:

	<b>0,25</b>	Basis	<b>-0,25</b>
Afkastprocent	5,75	5,50	5,25
Dagsværdi	13.000.000	13.500.000	14.000.000
Ændring i dagsværdi	-500.000	0	500.000

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.265.930	1.548
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>5 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.605, er der givet pant i grunde og bygninger nominelt TDKK 4.765, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 13.500.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Niels Winther Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 617156e6-5c1b-48d7-b6c9-e724a9a9dfe0

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-05-30 06:04:03 UTC



## Mette Holst Hirsbæk

Direktør

Serienummer: 31bc7596-c041-4164-a3c1-3031e81a07ca

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-30 07:45:11 UTC



## Mette Holst Hirsbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 31bc7596-c041-4164-a3c1-3031e81a07ca

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-30 07:45:11 UTC



## Bøje Ernst Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: f4b49d65-ff13-4089-ac2f-a53b4aa88262

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-01 06:40:48 UTC



## Maibritt Wiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f5f2244f-1316-4d24-b6c0-f114a6044eb5

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-06-03 07:57:38 UTC



## Morten Wiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0520d459-e1af-4bf2-951b-195868487a1e

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-06-06 12:26:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: C7MGC-DFPIK-C70Q5-TNZTT-1NQ5V-7NK1V

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**



# 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.”

## John Lorey Petersen

DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14678093

Registreret revisor

Serienummer: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-06 12:39:39 UTC



## Bøje Ernst Nielsen

Dirigent

Serienummer: f4b49d65-ff13-4089-ac2f-a53b4aa88262

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-10 05:14:38 UTC



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**