

# Nielsen Car Group Ejendomme II A/S

Bredhøjvej 5, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 29 83 99 80

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 23. maj 2025

---

Bjarne Nielsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nielsen Car Group Ejendomme II A/S Bredhøjvej 5 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 29 83 99 80 Stiftet: 28. august 2006 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anders Skov Nielsen, formand Kasper Skov Nielsen Bjarne Nielsen
<b>Direktion</b>	Bjarne Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nielsen Car Group Ejendomme II A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. maj 2025

Direktion:

---

Bjarne Nielsen

Bestyrelse:

---

Anders Skov Nielsen  
Formand

---

Kasper Skov Nielsen

---

Bjarne Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Nielsen Car Group Ejendomme II A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen Car Group Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 23. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt formueanbringelse i øvrigt.

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

Årets resultat er et overskud efter skat på 233 t.kr. mod 425 t.kr. i 2023. Resultatet anses som værende tilfredsstillende.

## **Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Resultatet svarer til det forventede.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Forventninger til fremtiden**

Selskabet forventer et resultat for 2025 på 100 - 200 t.kr.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>615.976</b>	<b>602.435</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-209.827	-287.962
<b>Driftsresultat</b>		<b>406.149</b>	<b>314.473</b>
Andre finansielle indtægter	3	79.774	58.081
Øvrige finansielle omkostninger		-186.151	-176.583
<b>Resultat før skat</b>		<b>299.772</b>	<b>195.971</b>
Skat af årets resultat	4	-66.000	229.866
<b>Årets resultat</b>		<b>233.772</b>	<b>425.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		233.772	425.837
<b>I alt</b>		<b>233.772</b>	<b>425.837</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		8.502.211	8.712.038
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.502.211</b>	<b>8.712.038</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.502.211</b>	<b>8.712.038</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.187.904	896.617
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.187.904</b>	<b>896.617</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.187.904</b>	<b>896.617</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>9.690.115</b>	<b>9.608.655</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		2.370.230	2.136.458
<b>Egenkapital</b>		<b>5.370.230</b>	<b>5.136.458</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		343.000	277.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>343.000</b>	<b>277.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.645.738	3.894.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.645.738</b>	<b>3.894.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter		246.439	220.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18.550
Anden gæld		84.708	61.202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>331.147</b>	<b>300.364</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.976.885</b>	<b>4.195.197</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>9.690.115</b>	<b>9.608.655</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.000.000	2.136.458	5.136.458
Forslag til resultatdisponering		233.772	233.772
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.370.230</b>	<b>5.370.230</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

<b>2   Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Produktionsanlæg og maskiner	209.827	287.962
	<b>209.827</b>	<b>287.962</b>

<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	79.774	58.081
	<b>79.774</b>	<b>58.081</b>

<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	134
Regulering af udskudt skat	66.000	-230.000
	<b>66.000</b>	<b>-229.866</b>

<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		14.886.667
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>14.886.667</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		6.174.629
Årets afskrivninger		209.827
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>		<b>6.384.456</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>8.502.211</b>

## Noter

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.892.177	246.439	2.586.437	4.115.445
	<b>3.892.177</b>	<b>246.439</b>	<b>2.586.437</b>	<b>4.115.445</b>

---

### 7 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nielsen Car Group - Gruppen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.502 t.kr. 31.12.2024.

### 9 | Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Nielsen Car Group - Gruppen ApS, Silkeborg.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Car Group Ejendomme II A/S for 2024 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.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende scrapværdier for selskabet bygninger fra 40 % til 70 %. Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2024 medført reducerede afskrivninger på 78 t.kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 78 t.kr.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og lokaleomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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 tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdi. Vurderingen foretages af ekstern vurderingsmand. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70 %

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.