

## Ejendomsselskabet Ib Nielsen Næstved ApS

Sorøvej 471  
4700 Næstved

CVR-nr. 87631311

## Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-10-2023

---

Ib Bøgh Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning .....                              | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                         | 5  |
| Ledelsesberetning.....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                       | 7  |
| Resultatopgørelse .....                              | 10 |
| Balance .....                                        | 11 |
| Noter .....                                          | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Ejendomsselskabet Ib Nielsen Næstved 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 01-09-2023

### **Direktion**

Ib Bøgh Nielsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ib Nielsen Næstved ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ib Nielsen Næstved ApS for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 opstilling 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.

Næstved, den 01-09-2023

**Revisions-Centret ApS**

**Godkendt revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

**Virksomhedsoplysninger**

|                       |                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>   | Ejendomsselskabet Ib Nielsen Næstved ApS<br>Ib Nielsen<br>Sorøvej 471<br>4700 Næstved  |
| <b>Telefon</b>        | 20 29 44 07                                                                            |
| <b>Mobil</b>          | 55 72 64 15                                                                            |
| <b>E-mail</b>         | ibn-as@stofanet.dk                                                                     |
| <b>CVR-nr.</b>        | 87631311                                                                               |
| <b>Stiftelsesdato</b> | 30-06-1978                                                                             |
| <b>Hjemsted</b>       | Næstved                                                                                |
| <b>Regnskabsår</b>    | 01-07-2022 - 30-06-2023                                                                |
| <b>Direktion</b>      | Ib Bøgh Nielsen                                                                        |
| <b>Revisor</b>        | Revisions-Centret ApS<br>Godkendt revisionsvirksomhed<br>Erantisvej 53<br>4700 Næstved |
| <b>CVR-nr.</b>        | 41578513                                                                               |
| <b>Pengeinstitut</b>  | Danske Bank<br>Hjultorv 8<br>4700 Næstved                                              |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og nybygning af erhvervsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. -378.939, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 18.889.846, og en egenkapital på kr. 16.469.684.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ib Nielsen Næstved ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger                               | 50 år    | 0%        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|                                                                   | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>1.120.503</b> | <b>751.219</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -1.317.634       | -252.507       |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>-197.131</b>  | <b>498.712</b> |
| Finansielle indtægter                                             |      | 46.716           | 27.031         |
| Finansielle omkostninger                                          |      | -6.781           | -154.344       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-157.196</b>  | <b>371.399</b> |
| Skat af årets resultat                                            |      | -221.743         | -18.230        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-378.939</b>  | <b>353.169</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                |
| Overført resultat                                                 |      | -378.939         | 353.169        |
|                                                                   |      | <b>-378.939</b>  | <b>353.169</b> |

**Balance 30. juni 2023**

|                                         | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                     |      | 10.904.703        | 16.558.456        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 31.100            | 32.298            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>10.935.803</b> | <b>16.590.754</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>10.935.803</b> | <b>16.590.754</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat             |      | 132               | 5.947             |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 16.045            | 15.764            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>16.177</b>     | <b>21.711</b>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |      | 1.028.443         | 987.792           |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>    |      | <b>1.028.443</b>  | <b>987.792</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>6.909.423</b>  | <b>2.518.529</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>7.954.043</b>  | <b>3.528.032</b>  |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>18.889.846</b> | <b>20.118.786</b> |

## Balance 30. juni 2023

|                                          | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 300.000           | 300.000           |
| Overført resultat                        |      | 16.169.684        | 16.548.623        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>16.469.684</b> | <b>16.848.623</b> |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 195.550           | 192.663           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>195.550</b>    | <b>192.663</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 33.500            | 33.500            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 1.671.549         | 2.667.034         |
| Selskabsskat                             |      | 218.856           | 87.582            |
| Anden gæld                               |      | 300.707           | 289.384           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.224.612</b>  | <b>3.077.500</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>2.224.612</b>  | <b>3.077.500</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>18.889.846</b> | <b>20.118.786</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 1    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 2    |                   |                   |

**Noter**

2022/23

2021/22

**1. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med Ib Nielsen Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ib Nielsen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.