

NIELS BOHRS VEJ 3 ApS

c/o Ole Bisgaard Hansen, Gl. Skolevej 15, 6600 Vejen
CVR-nr. 35 03 96 43

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. januar 2026

Niels Husted Dall

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 35 56 00
Kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet NIELS BOHRS VEJ 3 ApS
c/o Ole Bisgaard Hansen
Gl. Skolevej 15
6600 Vejen

CVR-nr.: 35 03 96 43
Stiftet: 11. februar 2013
Kommune: Vejen
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Niels Husted Dall
Ole Bisgaard Hansen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
6000 Kolding

Pengeinstitut Frøs Sparekasse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for NIELS BOHRS VEJ 3 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 5. januar 2026

Direktion:

Niels Husted Dall

Ole Bisgaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i NIELS BOHRS VEJ 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NIELS BOHRS VEJ 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 5. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		651.673	682
Af- og nedskrivninger		-44.306	-44
Driftsresultat		607.367	638
Andre finansielle indtægter		482	9
Andre finansielle omkostninger		-48.259	-69
Resultat før skat		559.590	578
Skat af årets resultat	2	-123.681	-128
Årets resultat		435.909	450
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Overført resultat		435.909	-550
I alt		435.909	450

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Grunde og bygninger		3.547.895	3.593
Materielle anlægsaktiver	3	3.547.895	3.593
Anlægsaktiver		3.547.895	3.593
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.693	42
Periodeafgrænsningsposter		9.627	10
Tilgodehavender		122.320	52
Likvide beholdninger		166.893	424
Omsætningsaktiver		289.213	476
Aktiver		3.837.108	4.069

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Overført resultat		1.913.075	1.478
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Egenkapital		1.993.075	2.558
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		61.383	56
Hensatte forpligtelser		61.383	56
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		657.627	767
Selskabsskat		77.832	107
Langfristede gældsforpligtelser	4	735.459	874
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		108.114	103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.750	12
Gæld til associerede virksomheder		411.968	114
Selskabsskat		107.012	1
Anden gæld		53.517	33
Deposita		262.094	262
Periodeafgrænsningsposter		93.736	56
Kortfristede gældsforpligtelser		1.047.191	581
Gældsforpligtelser		1.782.650	1.455
<hr/>			
Passiver		3.837.108	4.069

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	1.477.166	1.000.000	2.557.166
Forslag til resultatdisponering		435.909		435.909
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 30. september 2025	80.000	1.913.075	0	1.993.075

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
--	----------------	-----------------

1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
--	---	---

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	117.832	122
Regulering af udskudt skat	5.849	6
	123.681	128

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2024	3.977.858
Kostpris 30. september 2025	3.977.858
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	385.657
Årets afskrivninger	44.306
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	429.963
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	3.547.895

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	350.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	765.741	108.114	0	870.461
Selskabsskat	77.832	0	0	107.012
	843.573	108.114	350.000	977.473

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 3.548 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NIELS BOHRS VEJ 3 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, revisor, gebyr mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	55%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.