

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Kometvej 29, 6230 Rødekro

CVR-nr. 26 40 90 04

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2025

Dirigent:

.....
Niels A. Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødebro, den 5. november 2025

Direktion:

.....

Niels A. Nielsen
direktør

Bestyrelse:

.....

Jette Nielsen

.....

Jens R. Jepsen

.....

Niels A. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderjylland, den 5. november 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S
Adresse, postnr. by	Kometvej 29, 6230 Rødekro
CVR-nr.	26 40 90 04
Stiftet	17. december 2001
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Jette Nielsen Jens R. Jepsen Niels A. Nielsen
Direktion	Niels A. Nielsen, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom i Aabenraa og Rødekro.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 76.732 kr. mod et overskud på 115.224 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 2.173.960 kr.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Resultatopgørelse**

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttofortjeneste	142.449	182.647
	Finansielle omkostninger	<u>-65.717</u>	<u>-67.423</u>
	Resultat før skat	76.732	115.224
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u><u>76.732</u></u>	<u><u>115.224</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>76.732</u>	<u>115.224</u>
		<u><u>76.732</u></u>	<u><u>115.224</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	4.800.000	4.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.805.000</u>	<u>4.805.000</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	<u>1.173.960</u>	<u>1.097.228</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.173.960</u>	<u>2.097.228</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.070.948</u>	<u>2.250.471</u>
		<u>2.070.948</u>	<u>2.250.471</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	177.960	175.808
	Gæld til banker	69.770	58.623
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.502	10.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	207.439	120.841
	Anden gæld	<u>90.421</u>	<u>92.029</u>
		<u>560.092</u>	<u>457.301</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.631.040</u>	<u>2.707.772</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.805.000</u>	<u>4.805.000</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.

Egenkapital 1. juli 2024

Overført via resultatdisponering

Egenkapital 30. juni 2025

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	1.000.000	1.097.228	2.097.228
	0	76.732	76.732
	<u>1.000.000</u>	<u>1.173.960</u>	<u>2.173.960</u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

2 Antal ansatte

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. juli 2024	8.423.504	20.000	8.443.504
Kostpris 30. juni 2025	8.423.504	20.000	8.443.504
Opskrivninger 1. juli 2024	-3.623.504	0	-3.623.504
Opskrivninger 30. juni 2025	-3.623.504	0	-3.623.504
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	0	20.000	20.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	0	20.000	20.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>4.800.000</u>	<u>0</u>	<u>4.800.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort efter dagsværdihierarki: 2

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Dagsværdi 1. juli	4.800.000	4.800.000
Dagsværdi 30. juni	<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Afkastkrav for ejendomme er fastsat i intervallet 6,50% til 7,75%, lavest for beboelse og højst for erhverv.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Noter****4 Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	<u>Gæld i alt 30/6 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.248.908</u>	<u>177.960</u>	<u>2.070.948</u>	<u>0</u>
	<u>2.248.908</u>	<u>177.960</u>	<u>2.070.948</u>	<u>0</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.697 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 4.800 t.kr.