

Nielsen Car Group Ejendomme I A/S

Bredhøjvej 5, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 26 36 14

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	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nielsen Car Group Ejendomme I A/S Bredhøjvej 5 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 45 26 36 14 Stiftet: 28. marts 1957 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kasper Skov Nielsen, formand Bjarne Nielsen Anders Skov Nielsen
Direktion	Bjarne Nielsen
Revision	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 I 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:

Kasper Skov Nielsen
Formand

Bjarne Nielsen

Anders Skov Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nielsen Car Group Ejendomme I A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen Car Group Ejendomme I 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 5.198 t.kr. mod 4.005 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 4 .000 - 5.000 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		9.098.447	8.827.701
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.883.576	-3.490.259
Driftsresultat		7.214.871	5.337.442
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		233.772	425.837
Andre finansielle indtægter	2	904.610	1.209.271
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.754.839	-2.152.010
Resultat før skat		6.598.414	4.820.540
Skat af årets resultat	4	-1.399.956	-815.381
Årets resultat		5.198.458	4.005.159

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		233.772	425.837
Overført resultat		4.964.686	3.579.322
I alt		5.198.458	4.005.159

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		123.398.351	124.930.395
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	38.129
Materielle anlægsaktiver	5	123.398.351	124.968.524
Kapitalandele i dattervirksomheder		5.370.230	5.136.458
Finansielle anlægsaktiver	6	5.370.230	5.136.458
Anlægsaktiver		128.768.581	130.104.982
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.152	82.929
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		10.046.177	4.833.424
Tilgodehavender		10.104.329	4.916.353
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	3.437.381	3.303.602
Værdipapirer og kapitalandele		3.437.381	3.303.602
Likvide beholdninger		86.626	0
Omsætningsaktiver		13.628.336	8.219.955
<hr/>			
Aktiver		142.396.917	138.324.937
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		23.534.196	24.497.315
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.370.230	5.136.458
Overført resultat		55.438.263	49.510.458
Egenkapital		85.342.689	80.144.231
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		15.542.000	15.156.000
Hensatte forpligtelser		15.542.000	15.156.000
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		31.199.095	33.929.115
Langfristede gældsforpligtelser	8	31.199.095	33.929.115
Gæld til realkreditinstitutter		2.701.675	2.446.970
Gæld til pengeinstitutter		410	367.935
Leverandører af varer og tjenesteydelser		248.385	217.588
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.879.338	896.617
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		12.842	0
Selskabsskat		968.502	691.434
Anden gæld		775.660	748.726
Deposita		3.726.321	3.726.321
Kortfristede gældsforpligtelser		10.313.133	9.095.591
Gældsforpligtelser		41.512.228	43.024.706
<hr/>			
Passiver		142.396.917	138.324.937
<hr/>			
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernregnskab	11		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	24.497.315	5.136.458	49.510.458	80.144.231
Forslag til resultatdisponering			233.772	4.964.686	5.198.458
Andre lovpligtige bindinger					
Opløsning af reserver		-963.119		963.119	0
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	23.534.196	5.370.230	55.438.263	85.342.689

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	547.825	323.477
Finansielle indtægter i øvrigt	356.785	885.794
	904.610	1.209.271
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	79.774	58.081
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.675.065	2.093.929
	1.754.839	2.152.010
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.013.956	886.238
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	44.143
Regulering af udskudt skat	386.000	-115.000
	1.399.956	815.381
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	106.420.224	10.008.643
Tilgang	313.403	0
Kostpris 31. december 2024	106.733.627	10.008.643
Opskrivninger 1. januar 2024	52.029.758	0
Opskrivninger 31. december 2024	52.029.758	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	33.519.587	9.970.514
Årets afskrivninger	1.845.447	38.129
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	35.365.034	10.008.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	123.398.351	0
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	93.226.304	

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2024	1
Kostpris 31. december 2024	1
Værdireguleringer 1. januar 2024	5.136.457
Årets resultat	233.772
Værdireguleringer 31. december 2024	5.370.229
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.370.230

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Nielsen Car Group Ejendomme II ApS, Silkeborg	100 %

7 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2024	3.437.381
Årets urealiserede dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	155.654

8 | 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	33.900.770	2.701.675	19.595.267	36.376.085
	33.900.770	2.701.675	19.595.267	36.376.085

Noter

9 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement i Nielsen Car Group Holding ApS. Bankengagementet udgør -437 t.kr. pr. 31.12.2024.

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.

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 123.398 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets samt moderselskabets mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerpantebrev på 27.239 t.kr i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 107.122 t.kr.

11 | Koncernregnskab

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Car Group Ejendomme I 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 710 t.kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 710 t.kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt øvrige ejendomsomkostninger

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 tillæg 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdien. Vurderingen foretages af ekstern vurderingsmand.

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
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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.

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.

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 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.