

# **NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S**

**CVR-nr.: 33968124**

Hvidkærvej 54  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. maj 2021 - 30. april 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/06/2022**

---

**Kim Jensen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S Hvidkærvej 54 5250 Odense SV  e-mailadresse: ejendom@nielsen-nielsen.dk  CVR-nr: 33968124 Regnskabsår: 01/05/2021 - 30/04/2022
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195251

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2021 - 30. april 2022 for NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV , den 16/06/2022

## Direktion

Kim Jensen

## Bestyrelse

Lise Daugaard Christensen

Ellen Drost

Peter Daugaard Nielsen

Dorthe Lund Kaack

Lene Lund Wulff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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. I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Odense, 16/06/2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556  
Per Krause Therkelsen, mne19698  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består af ejerskab og administration af fast ejendom og ejendomsselskaber samt tilknyttede aktiviteter.

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

Selskabet har i regnskabsåret opnået et overskud på 18,3 mio. kr. Resultatandele fra ejendomsselskaberne udviser et positivt resultat. For yderligere information om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

### **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den administrative funktion, ledelse og kontorhold i øvrigt, gager og afskrivninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år.

Bygninger 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. apr. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-1.542.033</b>	<b>-1.432.107</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-1.542.033</b>	<b>-1.432.107</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.520.909	26.342.194
Andre finansielle indtægter	1	275.306	177.890
Øvrige finansielle omkostninger	2	-267.090	-382.255
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>17.987.092</b>	<b>24.705.722</b>
Skat af årets resultat	3	334.962	602.406
<b>Årets resultat</b>		<b>18.322.054</b>	<b>25.308.128</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.615.442	10.455.901
Overført resultat		8.706.612	9.852.227
<b>I alt</b>		<b>18.322.054</b>	<b>25.308.128</b>

## Balance 30. april 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.483.411	5.586.789
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		429.665	346.458
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>5.913.076</b>	<b>5.933.247</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		133.816.695	128.448.753
Udskudte skatteaktiver		0	142.508
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>133.816.695</b>	<b>128.591.261</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>139.729.771</b>	<b>134.524.508</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.138.856	15.601.921
Tilgodehavende skat		1.035.767	894.955
Andre tilgodehavender		93.054	279.003
Periodeafgrænsningsposter		190.039	89.147
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>25.457.716</b>	<b>16.865.026</b>
Likvide beholdninger		1.262.987	1.682.513
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>26.720.703</b>	<b>18.547.539</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>166.450.474</b>	<b>153.072.047</b>

## Balance 30. april 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	6	73.700.000	73.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.071.343	10.455.901
Overført resultat		61.605.989	52.899.377
Forslag til udbytte		5.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>155.377.332</b>	<b>142.055.278</b>
Hensættelse til udskudt skat		16.451	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>16.451</b>	<b>0</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.988.328	2.142.484
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		558.363	874.285
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.510.000	8.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.056.691</b>	<b>11.016.769</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.056.691</b>	<b>11.016.769</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>166.450.474</b>	<b>153.072.047</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. maj 2021 - 30. apr. 2022

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	73.700.000	10.455.901	52.899.377	5.000.000	142.055.278
Betalt udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	4.615.442	8.706.612	5.000.000	18.322.054
Egenkapital, ultimo	73.700.000	15.071.343	61.605.989	5.000.000	155.377.332

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	275.277	177.890
Andre finansielle indtægter	29	0
	<u>275.306</u>	<u>177.890</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Renter, selskabsdeltagere	186.931	349.756
Renter, tilknyttede virksomheder	79.286	31.154
Andre finansielle omkostninger	873	1.345
	<u>267.090</u>	<u>382.255</u>

### 3. Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	493.921	370.288
Ændring af udskudt skat	-158.959	-13.217
Regulering vedrørende tidligere år	0	245.335
	<u>334.962</u>	<u>602.406</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Andre anlæg mv.
	kr.	kr.
Kostpris primo	5.893.501	1.080.008
Årets tilgang	0	216.469
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.893.501</b>	<b>1.296.477</b>
Af- og nedskrivning primo	306.712	733.550
Årets afskrivning	103.378	133.262
Årets afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>410.090</b>	<b>866.812</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.483.411</b>	<b>429.665</b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Udskudte skatteaktiver kr.
Kostpris primo	117.992.852	142.508
Tilgang	752.500	0
Afgang	0	-142.508
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>118.745.352</b>	<b>0</b>
Nettoopskrivninger primo	10.455.901	0
Andel i årets resultat	19.520.909	0
Udloddet udbytte	-16.800.000	0
Kapitalandele med negativ værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.894.533	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>15.071.343</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>133.816.695</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Rousehøjvej ApS, Odense	100%
Bellingelunden ApS, Odense	100%
Nørrelunden ApS, Odense	100%
Ådalslunden ApS, Odense	100%
Flintagergaard ApS, Odense	100%
Bellinge Fælled ApS, Odense	100%
NN-Projekt 2019 ApS, Odense	100%
NN-Projekt 2022 ApS, Odense	100%

## 6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier a 1,00 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i klasser, A-aktiekapitalen udgør kr. 1.474.000 og B-aktiekapitalen udgør kr. 72.226.000.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	kr.
Aktiekapital 01.05.2017	73.700.000
Ændringer	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>73.700.000</b>

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for disse selskaber.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Operationel leasing:

Indgået leasingkontrakter med en samlet årlig ydelse på 17 t. kr. og udløb i 2024/25.

Indgået leasingkontrakter med en samlet årlig ydelse på 153 t. kr. og udløb i 2023/24.

Indgået leasingkontrakter med en samlet årlig ydelse på 191 t. kr. og udløb i 2022/23.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	4