
NIELS UR EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 28963076

Bobjergvej 28
4550 Asnæs

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/03/2024

Niels Kirkhoff Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NIELS UR EJENDOMME ApS
Bobjergvej 28
4550 Asnæs

CVR-nr.: 28963076
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for NIELS UR EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Asnæs, den 28/02/2024

Direktion

Niels Kirkhoff Larsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og administration samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 5.952. Dagsværdien opgørelse for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring af diskonteringsfaktorerne med i gennemsnit + 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 416, og en ændring på -0,5% - point vil øge den samlede dagsværdi med t.kr. 484. Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 5% - point vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på t.kr. 27 som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommene på t.kr. 399 jf. omtale heraf i note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 173.752, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 6.122.543, og en egenkapital på kr. 3.240.020.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Niels Ur Ejendomme ApS for 2021 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, direkte ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen med beløb svarende til indgående lejekontrakter. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte ejendomsomkostninger

Direkte omkostninger er omkostninger der direkte kan henføres til selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommene indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

Andre 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 lovbestedte 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

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

Anden gæld

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		399.260	380.308
Resultat af ordinær primær drift		399.260	380.308
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-85.004	-363.385
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.689	82
Øvrige finansielle omkostninger	1	-97.305	-66.357
Ordinært resultat før skat		222.640	-49.434
Skat af årets resultat		-48.888	14.511
Årets resultat		173.752	-34.923
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		173.752	-34.923
I alt		173.752	-34.923

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.951.611	6.036.615
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.951.611	6.036.615
Anlægsaktiver i alt		5.951.611	6.036.615
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.628
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt		0	23.628
Likvide beholdninger		170.932	176.276
Omsætningsaktiver i alt		170.932	199.904
AKTIVER I ALT		6.122.543	6.236.519

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.115.020	2.941.268
Egenkapital i alt		3.240.020	3.066.268
Hensættelse til udskudt skat		607.000	595.000
Hensatte forpligtelser i alt		607.000	595.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.789.641	1.899.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.789.641	1.899.944
Gæld til realkreditinstitutter		121.213	130.117
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		165.042	325.751
Skyldig selskabsskat		36.888	34.489
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		162.739	153.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	31.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		485.882	675.307
Gældsforpligtelser i alt		2.275.523	2.575.251
PASSIVER I ALT		6.122.543	6.236.519

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.283	12.670
Andre finansielle omkostninger	84.022	53.687
	<u>97.305</u>	<u>66.357</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	5.486.047
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.486.047</u>
Opskrivninger primo	550.568
Årets opskrivning	-85.004
Opskrivninger ultimo	<u>465.564</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.951.611</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.910.854	121.213	1.017.782
	<u>1.910.854</u>	<u>121.213</u>	<u>1.017.782</u>

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom til beboelse og en udlejningsejendom til erhverv, beliggende i Odsherred Kommune. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter som ikke er tidsbegrænset. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cashflowmodel, baseret på forventede fremtidige pengestrømme året efter erhvervelsen. Afkastniveau er fortsat ud fra markedslejerapporter udarbejdet af ekstern erhvervsmægler/valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inc. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Niels Ur Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Selskabets ledelse modtager ikke vederlag.	