

---

# **NIELS UR EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 28963076**

Bobjergvej 28  
4550 Asnæs

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**03/04/2023**

---

**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:      01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2022 - 31. december 2022.

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 03/04/2023

## **Direktion**

Niels Kirkhoff Larsen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -34.923, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 6.236.519, og en egenkapital på kr. 3.066.268.

## **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 og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt 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 lovbestemte 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 acontoskatter.

#### **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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>380.308</b>	<b>286.541</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>380.308</b>	<b>286.541</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-363.385	100.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-66.357	-70.456
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-49.434</b>	<b>316.085</b>
Skat af årets resultat		14.511	-69.681
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.923</b>	<b>246.404</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-34.923	246.404
<b>I alt</b>		<b>-34.923</b>	<b>246.404</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.036.615	6.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.036.615</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.036.615</b>	<b>6.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.628	0
Andre tilgodehavender		0	10.147
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>23.628</b>	<b>10.147</b>
Likvide beholdninger		176.276	41.985
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>199.904</b>	<b>52.132</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.236.519</b>	<b>6.452.132</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.941.268	2.976.189
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.066.268</b>	<b>3.101.189</b>
Hensættelse til udskudt skat		595.000	644.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>595.000</b>	<b>644.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.899.944	2.186.709
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.899.944</b>	<b>2.186.709</b>
Gæld til realkreditinstitutter		130.117	139.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		325.751	323.457
Skyldig selskabsskat		34.489	16.681
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		153.000	136.561
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		31.950	34.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>675.307</b>	<b>520.234</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.575.251</b>	<b>2.706.943</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.236.519</b>	<b>6.452.132</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	12.670	12.684
Andre finansielle omkostninger	53.687	57.772
	<b>66.357</b>	<b>70.456</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	5.486.047
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.486.047</b>
Opskrivninger primo	913.953
Årets opskrivning	-363.385
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>550.568</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.036.615</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Forfald efter 1</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald efter 5</b>
	<b>år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.899.944	130.117	1.363.358
	<b>1.899.944</b>	<b>130.117</b>	<b>1.363.358</b>

#### 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 markedislejerrapporter 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. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 15 p, Asnæs by, Bobjergvej 28 A på ialt kr. 1.000.000. Ejerpantebreve i ejendommen Bobjergvej 28 B, på ialt kr. 250.000 samt livsforsikringspolice på kr. 792.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 6.036.615.

Til sikkerhed for gæld til realkredit kr. 2.030.061 er der givet pante i ejendommen matr. nr. 15 p. Asnæs By, Bobjergvej 28 A og i ejendommen Bobjergvej 28 B. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 6.036.615.

#### 7. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49,3 reserven
Investeringsjendomme, beboelse	1.252.000	252.000	0	0
Investeringsjendomme, erhverv	4.784.615	0	615.385	0

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Selskabets ledelse modtager ikke vederlag	