

Ejendomsselskabet Nielsen ApS

Borgmester Nielsens Vej 96

3700 Rønne

CVR-nr. 40 26 83 08

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2025

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Nielsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2025

Direktion

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nielsen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 31. maj 2025

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Dan Andersen
registeret revisor
mne35435

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nielsen ApS
Borgmester Nielsens Vej 96
3700 Rønne

CVR-nr.: 40 26 83 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen, direktør

Revisor

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 821.584, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.974.411.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nielsen ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i datter- virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdi- forringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi- kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig- ger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.198.202	814.884
Personaleomkostninger	1	<u>-120.013</u>	<u>-39.316</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.078.189	775.568
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-89.733</u>	<u>-89.733</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		988.456	685.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>599.000</u>	<u>2.204.337</u>
Resultat før finansielle poster		1.587.456	2.890.172
Finansielle indtægter		132	230
Finansielle omkostninger		<u>-512.692</u>	<u>-526.160</u>
Resultat før skat		1.074.896	2.364.242
Skat af årets resultat		<u>-253.312</u>	<u>-520.180</u>
Årets resultat		<u>821.584</u>	<u>1.844.062</u>
Overført resultat		<u>821.584</u>	<u>1.844.062</u>
		<u>821.584</u>	<u>1.844.062</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	19.235.001	18.636.001
Indretning af lejede lokaler	4	<u>618.272</u>	<u>708.005</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.853.273</u>	<u>19.344.006</u>
Andre tilgodehavender		417.971	736.128
Deposita		<u>16.000</u>	<u>15.100</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>433.971</u>	<u>751.228</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.287.244</u>	<u>20.095.234</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.458.063</u>	<u>1.182.543</u>
Tilgodehavender		<u>1.458.063</u>	<u>1.182.543</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>128.468</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.458.063</u>	<u>1.311.011</u>
Aktiver i alt		<u>21.745.307</u>	<u>21.406.245</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.924.411</u>	<u>7.102.827</u>
Egenkapital		<u>7.974.411</u>	<u>7.152.827</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.836.101</u>	<u>1.647.601</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.836.101</u>	<u>1.647.601</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.903.558	5.367.224
Anden gæld		<u>4.307.019</u>	<u>4.651.438</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.210.577</u>	<u>10.018.662</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	716.934	533.992
Banker		193.314	128.467
Kreditinstitutter		0	126.463
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.400	19.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.105	130.211
Gæld til tilknyttede virksomheder		921.451	894.507
Selskabsskat		64.812	17.006
Anden gæld		332.685	465.513
Periodeafgrænsningsposter		38.496	0
Deposita		<u>312.021</u>	<u>271.596</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.724.218</u>	<u>2.587.155</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.934.795</u>	<u>12.605.817</u>
Passiver i alt		<u>21.745.307</u>	<u>21.406.245</u>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	7.102.827	7.152.827
Årets resultat	0	821.584	821.584
Egenkapital 31. december 2024	50.000	7.924.411	7.974.411

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	117.000	39.000
Andre omkostninger til social sikring	3.013	316
	<u>120.013</u>	<u>39.316</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>599.000</u>	<u>2.284.337</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>19.235.001</u>	<u>18.636.001</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		<u>12.136.532</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>12.136.532</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		6.499.469
Årets værdireguleringer		<u>599.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>7.098.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>19.235.001</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024, er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,25 % - 6,25 %. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	20.676.000	19.235.000	17.983.000
Ændring i dagsværdi	1.441.000	0	-1.252.000

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2024	897.330
Kostpris 31. december 2024	897.330
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	189.325
Årets afskrivninger	89.733
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	279.058
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>618.272</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.661.724	5.364.961	461.403	3.806.729
Anden gæld	4.890.930	4.562.550	255.531	2.764.861
	<u><u>10.552.654</u></u>	<u><u>9.927.511</u></u>	<u><u>716.934</u></u>	<u><u>6.571.590</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KN Estate And Business Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.925, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Kenneth Nielsen

Navn returneret af MitId: Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen
Direktør

ID: ce1d1b18-f1a5-4289-a17b-f3d35d50674b

IP-adresse: 87.63.137.87:20987

Dato for underskrift: 02-06-2025 11:45:55 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Dan Andersen

Navn returneret af MitId: Dan Linddal Bechmann Andersen
registreret revisor

ID: 4f5d0f7a-b210-4412-aecd-2f3e455ce84f

IP-adresse: 176.22.75.102:28609

Dato for underskrift: 02-06-2025 15:18:16 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Kenneth Nielsen

Navn returneret af MitId: Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen
Dirigent

ID: ce1d1b18-f1a5-4289-a17b-f3d35d50674b

IP-adresse: 87.63.137.87:27853

Dato for underskrift: 03-06-2025 09:49:46 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: df196d2QKkKq252591292