
NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

CVR-nr.: 33354339

Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

15/06/2023

Niels K. Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS
Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

e-mailadresse: adm@mculdall.dk

CVR-nr.: 33354339
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for NIELS K. NIELSEN EJENDOMSELSKAB 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Stilling, den 01/05/2023

Direktion

Niels Kristian Balle Nielsen

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af domicilejendommen Niels Bohrs Vej 41, Stilling til søsterselskaber og andre lejere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat t. kr. 855 for tilfredsstillende og forventer ligeledes for 2023 et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets 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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 tab og risici, 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. Herudover 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 tilbageførsel som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i balancen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller-tab

Bruttofortjeneste- eller tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes i den regnskabsperiode, lejen vedrører.

Finansielle indtægter og omkostninger

Under finansielle poster indregnes renteindtægter, rentekomkostninger, nettokurstab gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat der 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssigt underskud)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 for med fradrag af forventet restværdi efter afslutning af brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	40 år, restværdi 40 %
Driftsmateriel	25 år, restværdi 20 %

Mindre nyanskaffelser af anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående samt trækingsret på langfristet bankgæld indregnet under posten kreditinstitutter under langfristede gældsforpligtelser.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Skyldig 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 og for betalte acontoskatte.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af forpligtelserne.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til gælden, da den anses for en integreret del af belåningen af ejendommen.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.826.047	1.767.793
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-458.613	-421.337
Resultat af ordinær primær drift		1.367.434	1.346.456
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.511
Andre finansielle indtægter		0	30.926
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-487	-1.588
Andre finansielle omkostninger		-271.286	-563.054
Ordinært resultat før skat		1.095.661	814.251
Skat af årets resultat		-241.038	-179.472
Årets resultat		854.623	634.779
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		854.623	634.779
I alt		854.623	634.779

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		23.357.065	23.205.784
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		600.495	625.389
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.957.560	23.831.173
Anlægsaktiver i alt		23.957.560	23.831.173
Tilgodehavende skat		0	95.898
Andre tilgodehavender		1.752	0
Periodeafgrænsningsposter		780	2.028
Tilgodehavender i alt		2.532	97.926
Likvide beholdninger		2.153.734	1.993.953
Omsætningsaktiver i alt		2.156.266	2.091.879
AKTIVER I ALT		26.113.826	25.923.052

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for dagsværdi af sikring		518.757	-31.696
Overført resultat		6.849.500	5.994.877
Egenkapital i alt		7.618.257	6.213.181
Hensættelse til udskudt skat		1.416.145	1.200.541
Hensatte forpligtelser i alt		1.416.145	1.200.541
Gæld til realkreditinstitutter		13.669.553	14.921.144
Gæld til banker		1.350.000	1.530.000
Deposita		525.322	511.748
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	15.544.875	16.962.892
Gæld til realkreditinstitutter		566.800	810.400
Gæld til banker		180.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		382.365	296.985
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	110.551
Skyldig selskabsskat		180.690	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		224.694	148.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.534.549	1.546.438
Gældsforpligtelser i alt		17.079.424	18.509.330
PASSIVER I ALT		26.113.826	25.923.052

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	26.029.594	777.926
Tilgang	585.000	0
Kostpris ultimo	26.614.594	777.926
Af- og nedskrivning primo	-2.823.810	-152.537
Årets afskrivning	-433.719	-24.894
Af- og nedskrivning ultimo	-3.257.529	-177.431
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.357.065	600.495

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	14.236.353	566.800	13.669.553	11.266.000
Deposita	525.322		525.322	525.322
Pengeinstitut	1.530.000	180.000	1.530.000	0
	16.291.675	746.800	15.544.875	11.791.322

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Niels K. Nielsen Holding ApS som administrationselskab. Selskaber hæfter derfor solidarisk for de sambeskattede selskabers skat af koncernens sambeskattede indkomst og for udbytteskat. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. 16,4 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 23,3 mio.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.980.000. i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for koncernens bankmellemværende er der afgivet krydskaution mellem søsterselskaber og moderselskabet. Kautionen forventes ikke at blive aktuel.

Renteswap

Virksomheden har indgået renteswap med Spar Nord Bank A/S

7-årig renteswap på t.kr. 7.000, med en fast rente på 0,38 %, med udløb i 2027.

Dagsværdien af renteswappen udgør ultimo kr. 665.075. Der er i egenkapitalen i "Reserve for sikringstransaktioner" indregnet ændringer i dagsværdien på kr. 705.709, som urealiseret værdiregulering.

5. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	2022	2021
	kr.	kr.
Afledte finansielle instrumenter, renteswap		
Dagsværdi pr. 31.12.2022	665.074	-40.635
Årets ændring af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	705.709	158.835

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0