

NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

CVR-nr.: 33354339

Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

22/06/2022

Niels Kristian Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS Niels Bohrs Vej 41 8660 Skanderborg
	CVR-nr: 33354339 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Bankforbindelse	Spar Nord Bank Ceresbyen 75 8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB 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 26/04/2022

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. 635 for tilfredsstillende og forventer ligeledes for 2022 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 af årets resultat

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 nominel 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 acontoskatter.

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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.767.793	1.528.660
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-421.337	-343.316
Resultat af ordinær primær drift		1.346.456	1.185.344
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.511	0
Andre finansielle indtægter		30.926	167
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.588	-17.500
Andre finansielle omkostninger		-563.054	-256.588
Ordinært resultat før skat		814.251	911.423
Skat af årets resultat		-179.472	-200.486
Årets resultat		634.779	710.937
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		634.779	710.937
I alt		634.779	710.937

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		23.205.784	23.093.272
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		625.389	650.283
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.831.173	23.743.555
Anlægsaktiver i alt		23.831.173	23.743.555
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	54.000
Tilgodehavende skat		95.898	4.324
Andre tilgodehavender		0	67.235
Periodeafgrænsningsposter		2.028	2.651
Tilgodehavender i alt		97.926	128.210
Likvide beholdninger		1.993.953	2.122.306
Omsætningsaktiver i alt		2.091.879	2.250.516
AKTIVER I ALT		25.923.052	25.994.071

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for dagsværdi af sikring		-31.696	-155.587
Overført resultat		5.994.877	5.360.098
Egenkapital i alt		6.213.181	5.454.511
Hensættelse til udskudt skat		1.200.541	890.227
Hensatte forpligtelser i alt		1.200.541	890.227
Gæld til realkreditinstitutter		14.921.144	15.367.595
Gæld til banker		1.530.000	1.710.000
Deposita		511.748	509.998
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	16.962.892	17.587.593
Gæld til realkreditinstitutter		810.400	972.900
Gæld til banker		180.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		296.985	908.840
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		110.551	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		148.502	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.546.438	2.061.740
Gældsforpligtelser i alt		18.509.330	19.649.333
PASSIVER I ALT		25.923.052	25.994.071

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	25.520.639	777.926
Tilgang	508.955	0
Kostpris ultimo	26.029.594	777.926
Af- og nedskrivning primo	-2.427.367	-127.643
Årets afskrivning	-396.443	-24.894
Af- og nedskrivning ultimo	-2.823.810	-152.537
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.205.784	625.389

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.731.544	810.400	14.921.144	12.492.452
Deposita	511.748		511.748	511.748
Pengeinstitut	1.710.000	180.000	1.530.000	0
	17.953.292	990.400	16.962.892	13.004.200

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Niels K. Nielsen Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets 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. 23,2 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. -40.635. Der er i egenkapitalen i ”Reserve for sikringstransaktioner” indregnet ændringer i dagsværdien på kr. 158.835, som urealiseret værdiregulering.

5. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	2021 kr.	2020 kr.
Afledte finansielle instrumenter, renteswap		
Dagsværdi pr. 31.12.2021	-40.635	-199.470
Årets ændring af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	158.835	-199.470

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0