

# **NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS**

Niels Bohrs Vej 41  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**17/06/2021**

---

**Niels Kristian Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS Niels Bohrs Vej 41 8660 Skanderborg
	CVR-nr: 33354339 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank Ceresbyen 75 8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 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 29/04/2021

### **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. 711 for tilfredsstillende.

I årets løb er tilbygningen af ejendommen færdiggjort. Selskabet råder nu over ca. 4.600 m<sup>2</sup> til udlejning.

### 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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, renteomkostninger, 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 gældsmetode 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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.528.660</b>	<b>1.179.447</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-343.316	-261.532
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.185.344</b>	<b>917.915</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	849
Andre finansielle indtægter		167	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-17.500	-8.497
Andre finansielle omkostninger		-256.588	-308.488
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>911.423</b>	<b>601.779</b>
Skat af årets resultat		-200.486	-132.528
<b>Årets resultat</b>		<b>710.937</b>	<b>469.251</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		710.937	469.251
<b>I alt</b>		<b>710.937</b>	<b>469.251</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		23.093.272	16.493.639
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		650.283	285.995
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>23.743.555</b>	<b>16.779.634</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.743.555</b>	<b>16.779.634</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.000	0
Tilgodehavende skat		4.324	22.572
Andre tilgodehavender		67.235	532.232
Periodeafgrænsningsposter		2.651	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>128.210</b>	<b>554.804</b>
Likvide beholdninger		2.122.306	2.561.029
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.250.516</b>	<b>3.115.833</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.994.071</b>	<b>19.895.467</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for dagsværdi af sikring		-155.587	0
Overført resultat		5.360.098	4.649.161
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.454.511</b>	<b>4.899.161</b>
Hensættelse til udskudt skat		890.227	729.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>890.227</b>	<b>729.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.367.595	7.320.619
Gæld til banker		1.710.000	1.830.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>17.077.595</b>	<b>9.150.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter		972.900	467.000
Gæld til banker		180.000	281.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser		908.840	3.479.973
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	531.776
Deposita		509.998	356.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.571.738</b>	<b>5.116.387</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.649.333</b>	<b>14.267.006</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.994.071</b>	<b>19.895.467</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Sikringsfond	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	250.000	4.649.161	0	4.899.161
Årets resultat		710.937		710.937
Skat af egenkapitalbevægelser (pengestrømsopgørelse)			43.883	43.883
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi			-199.470	-199.470
Egenkapital, ultimo	250.000	5.360.098	-155.587	5.454.511

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	18.598.477	392.851
Tilgang	6.922.162	385.075
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.520.639</b>	<b>777.926</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.104.838	-106.856
Årets afskrivning	-322.529	-20.787
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.427.367</b>	<b>-127.643</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.093.272</b>	<b>650.283</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.340.495	972.900	15.367.595	11.553.400
Pengeinstitut	1.890.000	180.000	1.710.000	0
	<b>18.230.495</b>	<b>1.152.900</b>	<b>17.077.595</b>	<b>11.553.400</b>

### 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. 18,2 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 23,1 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. -199.470. Der er i egenkapitalen i ”Reserve for sikringstransaktioner” indregnet ændringer i dagsværdien på kr. -199.470, som urealiseret værdiregulering.

#### 5. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Afledte finansielle instrumenter, renteswap</b>		
Dagsværdi pr. 31.12.2020	-199.470	0
Årets ændring af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-199.470	0

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020
	0