
NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

CVR-nr.: 33354339

Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/06/2024

Niels Kristian 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

CVR-nr.: 33354339
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 25/03/2024

Direktion

Niels Kristian Balle Nielsen

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat t. kr. 923 for tilfredsstillende og forventer ligeledes for 2024 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.

Aktuelle og udskudte skatter

Aktuelle skatteforpligtelser eller 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 som selskabsskat under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat indregnes 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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.958.494	1.826.047
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-468.831	-458.613
Resultat af ordinær primær drift		1.489.663	1.367.434
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.879	0
Andre finansielle indtægter		79.259	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-39.956	-487
Andre finansielle omkostninger		-349.695	-271.286
Ordinært resultat før skat		1.184.150	1.095.661
Skat af årets resultat		-260.513	-241.038
Årets resultat		923.637	854.623
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		923.637	854.623
I alt		923.637	854.623

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		23.023.841	23.357.065
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		575.601	600.495
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.599.442	23.957.560
Anlægsaktiver i alt		23.599.442	23.957.560
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.552.686	0
Andre tilgodehavender		0	1.752
Periodeafgrænsningsposter		0	780
Tilgodehavender i alt		1.552.686	2.532
Likvide beholdninger		3.841.829	2.153.734
Omsætningsaktiver i alt		5.394.515	2.156.266
AKTIVER I ALT		28.993.957	26.113.826

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for dagsværdi af sikring		0	518.757
Overført resultat		8.212.825	6.849.500
Egenkapital i alt		8.462.825	7.618.257
Hensættelse til udskudt skat		1.521.958	1.416.145
Hensatte forpligtelser i alt		1.521.958	1.416.145
Gæld til realkreditinstitutter		7.776.998	13.669.553
Gæld til banker		4.990.000	1.350.000
Deposita		551.588	525.322
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.318.586	15.544.875
Gæld til realkreditinstitutter		453.100	566.800
Gæld til banker		372.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.230	382.365
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.408.288	0
Skyldig selskabsskat		132.398	180.690
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		249.572	224.694
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.690.588	1.534.549
Gældsforpligtelser i alt		19.009.174	17.079.424
PASSIVER I ALT		28.993.957	26.113.826

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	26.614.594	777.926
Tilgang	110.713	0
Kostpris ultimo	26.725.307	777.926
Af- og nedskrivning primo	-3.257.529	-177.431
Årets afskrivning	-443.937	-24.894
Af- og nedskrivning ultimo	-3.701.466	-202.325
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.023.841	575.601

2. 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.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. 9,5 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 23,0 mio.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 8.080.000. i ovenstående grunde og bygninger.

4. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	2023 kr.	2022 kr.
Afledte finansielle instrumenter, renteswap		
Dagsværdi pr. 31.12.2022	0	665.074
Årets ændring af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-79.069	705.709

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0