

# **NAC Ejendomme I/S**

Ellebæksmindevej 1, Mou, 9280 Storvorde  
CVR-nr. 12 32 36 03

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.11.24

Daniel Beck Bertelsen  
Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 14

---

---

**Virksomheden**

---

NAC Ejendomme I/S  
Ellebæksmindevej 1, Mou  
9280 Storvorde  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 12 32 36 03  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Daniel Beck Bertelsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 for NAC Ejendomme I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.24 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mou, den 12. november 2024

**Direktionen**

Daniel Beck Bertelsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i NAC Ejendomme I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for NAC Ejendomme I/S for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12. november 2024

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

## Resultatopgørelse

	2023/24	01.01.23
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>680.596</b>	<b>236.415</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-385.893	-125.964
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>294.703</b>	<b>110.451</b>
Finansielle omkostninger	-261.327	-34.933
<b>Årets resultat</b>	<b>33.376</b>	<b>75.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	33.376	75.518
<b>I alt</b>	<b>33.376</b>	<b>75.518</b>

**AKTIVER**

	30.04.24 DKK	30.04.23 DKK
Investeringsejendomme	6.428.644	6.806.537
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.000	40.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.460.644</b>	<b>6.846.537</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.460.644</b>	<b>6.846.537</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.367	2.508
Andre tilgodehavender	0	10
Periodeafgrænsningsposter	86.048	28.227
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>88.415</b>	<b>30.745</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.118</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>108.533</b>	<b>30.745</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.569.177</b>	<b>6.877.282</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.24	30.04.23
		DKK	DKK
Note	Overført resultat	1.278.507	1.317.131
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.278.507</b>	<b>1.317.131</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.598.896	1.917.314
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.598.896</b>	<b>1.917.314</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	318.000	325.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.173.895	1.837.915
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.438	41.500
	Deposita	30.000	40.000
	Anden gæld	118.441	1.398.422
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.691.774</b>	<b>3.642.837</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.290.670</b>	<b>5.560.151</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.569.177</b>	<b>6.877.282</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består af udlejning af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.24	Gæld i alt 30.04.23
Gæld til realkreditinstitutter	318.000	275.000	1.916.896	2.242.314
I alt	318.000	275.000	1.916.896	2.242.314

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.917 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.429.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.575, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.429.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

##### **Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	12-78
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

##### Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

#### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

###### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis virksomhedens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.