

**Nr. 48 ApS**

**Fabriksvej 48A  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 33 39 66 43**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2024 til 30. juni 2025  
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. januar 2026

---

Gert Andersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	10
Balance pr. 30. juni 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Nr. 48 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. januar 2026

### Direktion

Gert Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Nr. 48 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Nr. 48 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 12. januar 2026

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Stig Henriksen  
Registreret revisor  
mne17429

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nr. 48 ApS  
Fabriksvej 48A  
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 39 66 43

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Gert Andersen, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nr. 48 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indtægtsføres når de forfalder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt forsikringserstatning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### **Brugstid Restværdi**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendomme til investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for ledelsens vurdering af den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter af arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne formalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,5-8%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger, samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er behæftet med usikkerhed. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>588.397</b>	<b>771.694</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>588.397</b>	<b>771.694</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.042	-8.800
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>572.355</b>	<b>762.894</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-183.882	-176.373
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>388.473</b>	<b>586.521</b>
Finansielle indtægter		18	0
Finansielle omkostninger	3	-255.699	-253.638
<b>Resultat før skat</b>		<b>132.792</b>	<b>332.883</b>
Skat af årets resultat		-28.579	-52.426
<b>Årets resultat</b>		<b>104.213</b>	<b>280.457</b>
Overført resultat		104.213	280.457
		<b>104.213</b>	<b>280.457</b>

## Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		13.475.592	13.382.798
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>49.858</u>	<u>26.400</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.525.450</u></b>	<b><u>13.409.198</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.525.450</u></b>	<b><u>13.409.198</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.458	64.138
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>25.100</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>89.458</u></b>	<b><u>89.238</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>172.025</u></b>	<b><u>389</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>261.483</u></b>	<b><u>89.627</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>13.786.933</u></u></b>	<b><u><u>13.498.825</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.093.873	5.989.660
<b>Egenkapital</b>		<b>6.173.873</b>	<b>6.069.660</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.313.856	1.285.277
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.313.856</b>	<b>1.285.277</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.052.931	2.193.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.052.931</b>	<b>2.193.529</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	137.248	133.740
Banker		0	28.429
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.434.800	2.151.617
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		996.960	1.064.937
Anden gæld		173.901	167.002
Periodeafgrænsningsposter		86.782	0
Deposita		416.582	404.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.246.273</b>	<b>3.950.359</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.299.204</b>	<b>6.143.888</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.786.933</b>	<b>13.498.825</b>
Andre forpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	5.989.660	6.069.660
Årets resultat	0	104.213	104.213
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>6.093.873</b>	<b>6.173.873</b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>1 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Spot On Trafik ApS	768.790	834.447
9 Heroes ApS	<u>1.666.010</u>	<u>1.317.170</u>
	<u><b>2.434.800</b></u>	<u><b>2.151.617</b></u>

	<u>2024/25</u>
	kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendomme</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>13.382.798</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-183.882</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.475.592</u>

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme udlejet til beboelse og erhverv beliggende i Danmark.

Selskabets anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for dets investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på Tkr. 1.019 og et afkastkrav 7,5%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med Tkr. 1.770.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med Tkr. 2.401.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.



## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	87.602	86.312
Andre finansielle omkostninger	<u>168.097</u>	<u>167.326</u>
	<u><b>255.699</b></u>	<u><b>253.638</b></u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2024	30. juni 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.327.269</u>	<u>2.190.179</u>	<u>137.248</u>	<u>1.471.390</u>
	<u><b>2.327.269</b></u>	<u><b>2.190.179</b></u>	<u><b>137.248</b></u>	<u><b>1.471.390</b></u>

## 5 Andre forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 9 Heroes ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger T.kr. 4.042, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 7.368. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant T.kr. 1.900 i en del af de øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 7.418.

**Noter**