



Flemming Stahl
Reg. revisor, cma
Jesper Ehlers
Statsaut. revisor

Nytorv 8A, 1.
4200 Slagelse
Tlf. 58 53 13 22
www.revisionsw.dk

Ninn-Hansen Ejendomme II ApS

Hans Tausensgade 16

4200 Slagelse

CVR-nr. 42912514

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-06-2025

Christian Ninn-Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Ninn-Hansen Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 25-06-2025

Direktion

Christian Ninn-Hansen
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ninn-Hansen Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ninn-Hansen Ejendomme II ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 25-06-2025

Dalsgaard, Stahl & Wøldike
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21696382

Jesper Ehlers
Statsautoriseret revisor
mne35414



Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Ninn-Hansen Ejendomme II ApS Hans Tausensgade 16 4200 Slagelse |
| CVR-nr. | 42912514 |
| Hjemsted | Slagelse |
| Regnskabsår | 01-01-2024 - 31-12-2024 |
| Direktion | Christian Ninn-Hansen |
| Revisor | Dalsgaard, Stahl & Wøldike Godkendt Revisionsanpartsselskab Nytorv 8A, 1. 4200 Slagelse |
| Telefon | 58531322 |
| Hjemmeside | www.revisiondsw.dk |
| CVR-nr. | 21696382 |



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ninn-Hansen Ejendomme II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2024 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-50 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de



Anvendt regnskabspraksis

enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på ledelsens vurdering af aktivernes brugstider.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 851.940 | 652.152 |
| Personaleomkostninger | 1 | -117.583 | -152.378 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -259.100 | -256.615 |
| Driftsresultat | | 475.257 | 243.159 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.061 | 942 |
| Finansielle omkostninger | | -624.081 | -633.999 |
| Resultat før skat | | -147.763 | -389.898 |
| Skat af årets resultat | | -24.486 | 29.002 |
| Årets resultat | | -172.249 | -360.896 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -172.249 | -360.896 |
| Resultatdisponering | | -172.249 | -360.896 |



Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 12.256.644 | 12.515.744 |
| Materielle anlægsaktiver | | 12.256.644 | 12.515.744 |
| Anlægsaktiver | | 12.256.644 | 12.515.744 |
| Andre tilgodehavender | | 141.713 | 154.482 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 29.002 |
| Tilgodehavender | | 141.713 | 183.484 |
| Likvide beholdninger | | 114.325 | 129.956 |
| Omsætningsaktiver | | 256.038 | 313.440 |
| Aktiver | | 12.512.682 | 12.829.184 |



Balance 31. december 2024

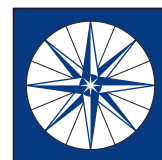
| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 355.798 | 528.047 |
| Egenkapital | | 395.798 | 568.047 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.012.813 | 9.295.866 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.235.052 | 2.096.345 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 11.247.865 | 11.392.211 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 255.806 | 178.994 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 28.356 | 28.244 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.865 | 5.000 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 24.486 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 534.506 | 456.688 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 0 | 200.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 869.019 | 868.926 |
| Gældsforpligtelser | | 12.116.884 | 12.261.137 |
| Passiver | | 12.512.682 | 12.829.184 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |
| Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold | 6 | | |



Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 01-01-2024 | 40.000 | 528.047 | 568.047 |
| Årets resultat | 0 | -172.249 | -172.249 |
| Egenkapital 31-12-2024 | 40.000 | 355.798 | 395.798 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

| | 2024 | 2023 | |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|
| 1. Personalemkostninger | | | |
| Lønninger | 115.260 | 150.000 | |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.323 | 2.378 | |
| | 117.583 | 152.378 | |
| | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 | |
| | | | |
| 2. Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 167.708 | 227.920 | |
| Andre finansielle omkostninger | 456.373 | 406.079 | |
| | 624.081 | 633.999 | |
| | | | |
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald | Forfald | Forfald |
| | efter 1 år | indenfor 1 år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.012.813 | 255.806 | 8.234.919 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.235.052 | 0 | 2.235.052 |
| | 11.247.865 | 255.806 | 10.469.971 |

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ninn-Hansen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 12.257.

Der er udover det ovenfor nævnte lån, tinglyst hovedstol på hhv. t.kr. 1.765 og 550 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Lånene udløber i 2050 og indgår ikke i selskabets balance.

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsesejendomme.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Ninn-Hansen

Direktør

Serienummer: holding@ninn-hansen.dk

IP: 212.178.xxx.xxx

2025-06-26 09:54:40 UTC



Jesper Ehlers

DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE. GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 21696382

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 093ebf4b-18be-4e72-b0fe-041fac488a6d

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-06-26 09:58:13 UTC



Christian Ninn-Hansen

Dirigent

Serienummer: holding@ninn-hansen.dk

IP: 212.178.xxx.xxx

2025-06-26 10:03:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.