

NE-AS Projektudvikling ApS

Chr. Richardts Vej 3, 5230 Odense M
CVR-nr.: 42 24 73 24

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. marts 2026

Morten Langløkke Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00
Odense@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | NE-AS Projektudvikling ApS Chr. Richardts Vej 3 5230 Odense M |
| | CVR-nr.: 42 24 73 24 Stiftet: 23. marts 2021 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Morten Langløkke Nielsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for NE-AS Projektudvikling 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. marts 2026

Direktion:

Morten Langløkke Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i NE-AS Projektudvikling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NE-AS Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, projektudvikling og udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 tkr. |
|---|------|----------------|--------------|
| Bruttofortjeneste | | 144.186 | 117 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -15.417 | -13 |
| Driftsresultat | | 128.769 | 104 |
| Andre finansielle indtægter | | 588 | 2 |
| Resultat før skat | | 129.357 | 106 |
| Skat af årets resultat | 1 | -28.459 | -15 |
| Årets resultat | | 100.898 | 91 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|-----------|
| Overført resultat | | 100.898 | 91 |
| I alt | | 100.898 | 91 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 tkr. |
|---------------------------------|----------|------------------|--------------|
| Investeringsejendomme | | 1.713.706 | 1.664 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 1.713.706 | 1.664 |
| Anlægsaktiver | | 1.713.706 | 1.664 |
| Udskudte skatteaktiver | | 14.245 | 11 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.256 | 6 |
| Tilgodehavender | | 20.501 | 17 |
| Likvide beholdninger | | 153.318 | 105 |
| Omsætningsaktiver | | 173.819 | 122 |
| Aktiver | | 1.887.525 | 1.786 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| Anpartskapital | | 40.000 | 40 |
| Overført resultat | | 1.743.527 | 1.643 |
| Egenkapital | | 1.783.527 | 1.683 |
| Deposita | | 41.270 | 41 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 41.270 | 41 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24.331 | 21 |
| Selskabsskat | | 31.850 | 26 |
| Anden gæld | | 6.547 | 15 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 62.728 | 62 |
| Gældsforpligtelser | | 103.998 | 103 |
| Passiver | | 1.887.525 | 1.786 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | 1.642.629 | 1.682.629 |
| Forslag til resultatdisponering | | 100.898 | 100.898 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 40.000 | 1.743.527 | 1.783.527 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 tkr. |
|--|---------------|--------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 31.850 | 26 |
| Regulering af udskudt skat | -3.391 | -11 |
| | 28.459 | 15 |

2 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | 1.713.458 |
| Tilgang | 65.000 |
| Kostpris 31. december 2025 | 1.778.458 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 49.335 |
| Årets afskrivninger | 15.417 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | 64.752 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 1.713.706 |

3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
|----------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Deposita | 41.270 | 0 | 41.270 | 41.270 |
| | 41.270 | 0 | 41.270 | 41.270 |

4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NE-AS Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| 6 Medarbejderforhold | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag. | | |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NE-AS Projektudvikling ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til vedligeholdelse, forbrug, forsikringer, administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------|----------|-----------|
| Investeringsejendomme | 50 år | 0-50 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.