

Ejendomsselskabet NB 22 ApS
Værftsvej 51, 4600 Køge

CVR-nr. 38 59 69 85

Årsrapport 2024
Regnskabsperiode 1. januar – 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den
30/6 2025

Michael Buhl
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31.december	9
Noter	11

Påtegninger

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2024 for Ejendomsselskabet NB 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1 januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. juni 2025

Direktion

Michael Buhl

Den Uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet NB 22 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NB 22 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion. .

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der givet et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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, med mindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den Uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 30. juni 2025

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34589992

Søren Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10798

Selskabsoplysninger

Selskab	Ejendomsselskabet NB 22 ApS Værftsvej 51 4600 Køge CVR-nr: 38 59 69 85 Hjemsted: Køge
Direktion	Michael Buhl
Revision	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6 4600 Køge Tlf.: 56 64 05 00

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 forpligtelser kan måles pålideligt.

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

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. Moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt kursgevinst og -tab i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den indre værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Den udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til ibrugtagning.

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

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter	359.218	368.462
Ejendomsomkostninger	-251.345	-55.499
2 Andre eksterne omkostninger	-27.823	-24.253
Andre driftsindtægter	-	-
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.886	-124.886
Driftsresultat	-44.836	163.824
Finansielle indtægter	20.896	15.885
Finansielle omkostninger	-301.080	-280.936
Resultat før skat	-325.020	-101.227
3 Skat af årets resultat	71.504	22.270
Årets resultat	-253.516	-78.957
Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	-253.516	-78.957
	-253.516	-78.957

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme	6.404.345	6.529.232
4 Materielle anlægsaktiver	6.404.345	6.529.232
Anlægsaktiver i alt	6.404.345	6.529.232
Tilgodehavender vedrørende lejere	17.555	8.504
Tilgodehavende tilknyttet virksomheder	-	514.766
Tilgodehavender	17.555	523.270
Likvide beholdninger	483.010	48.228
Omsætningsaktiver	500.565	571.498
Aktiver i alt	6.904.910	7.100.730

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	136.799	390.315
Egenkapital	186.799	440.315
Hensættelse udskudt skat	72.929	70.050
Hensatte forpligtelser	72.929	70.050
Gæld til realkreditinstitutter	4.108.979	4.158.713
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.108.979	4.158.713
Kortfristet del af langfristet gæld	49.057	43.763
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.240.034	2.188.018
Anden gæld	247.112	199.871
Kortfristede gældsforpligtelser	2.536.203	2.431.652
Gældsforpligtelser	6.645.182	6.590.365
Passiver i alt	6.904.910	7.100.730
6 Sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter mv.		
8 Nærtstående parter		

Noter

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består at eje en udlejningsejendom beliggende Nørre Boulevard 22, Køge.

2 Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i selskabet. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.

	2024	2023
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-74.383	-25.149
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-	-
Årets udskudte skat	2.879	2.879
	-71.504	-22.270
4 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.236.994	7.236.994
Årets tilgang	-	-
	7.236.994	7.236.994
Kostpris pr. 31. december	7.236.994	7.236.994
Af- og nedskrivninger primo	707.762	582.876
Årets afskrivninger	124.886	124.886
	832.648	707.762
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	832.648	707.762
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.404.346	6.529.232

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditinstitutter	4.158.036	4.202.478
	<u>4.158.036</u>	<u>4.202.478</u>
Afdrag på gældsforpligtelserne i det kommende år	<u>49.057</u>	<u>43.763</u>
Af restgælden forfalder mere end 5 år fra balancetidspunktet	<u>3.157.110</u>	<u>3.549.897</u>
6 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er stillet pantebrev på nom. tkr. 4.590 i ejendommen.		
7 Eventualposter mv.		
Ejendomsselskabet NB 22 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten, samt indeholdt udbytteskat og renter for alle selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Buhl Group A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.		
8 Nærtstående parter		
Bestemmende indflydelse	Grundlag	
Buhl Group A/S	Hovedaktionær	
Værftsvej 51		
4600 Køge		