



## **NH Properties ApS**

Industriskellet 4, 3540 Lyngø

**CVR-nr. 40 02 08 37**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2025

---

Ronni Whitton-Hyrup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for NH Properties 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Lynge, den 24. oktober 2025

### Direktion

Ronni Whitton-Hyrup



Peter Sichlau Thorup-Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i NH Properties ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for NH Properties ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 vores 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.

København, den 24. oktober 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
mne41287

 **bakertilly**

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
NH Properties ApS  
Industriskellet 4  
3540 Lyngø  
CVR-nr.: 40 02 08 37  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 13. november 2018  
Hjemsted: Allerød

Direktion  
Ronni Whitton-Hyrup  
Peter Sichlau Thorup-Nielsen

Revisor  
Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 858.566, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.893.544.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.779.127</b>	<b>1.305.544</b>
Af- og nedskrivninger		-200.179	-196.343
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.578.948</b>	<b>1.109.201</b>
Finansielle indtægter		960	56
Finansielle omkostninger		-479.070	-539.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.100.838</b>	<b>570.022</b>
Skat af årets resultat	2	-242.272	-104.820
<b>Årets resultat</b>		<b>858.566</b>	<b>465.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		858.566	465.202
		<b>858.566</b>	<b>465.202</b>

## Balance 30. september

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	11.466.539	11.206.336
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.466.539</b>	<b>11.206.336</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.466.539</b>	<b>11.206.336</b>
Andre tilgodehavender		8.182	25
Periodeafgrænsningsposter		0	8.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.182</b>	<b>8.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.917</b>	<b>320.179</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>67.099</b>	<b>329.153</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.533.638</b>	<b>11.535.489</b>

## Balance 30. september

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		2.793.544	1.934.978
<b>Egenkapital</b>		<b>2.893.544</b>	<b>2.034.978</b>
Hensættelse til udskudt skat		234.104	190.426
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>234.104</b>	<b>190.426</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.917.847	3.815.984
Selskabsskat		189.594	0
Selskabsdeltagere og ledelse		940.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.047.441</b>	<b>3.815.984</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	299.807	5.111.600
Selskabsskat		0	55.682
Anden gæld		957.720	326.819
Deposita		101.022	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.358.549</b>	<b>5.494.101</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.405.990</b>	<b>9.310.085</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.533.638</b>	<b>11.535.489</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	100.000	1.934.978	2.034.978
Årets resultat	<u>0</u>	<u>858.566</u>	<u>858.566</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>2.793.544</u></b>	<b><u>2.893.544</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	198.594	55.682
Årets udskudte skat	43.678	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>49.138</u>
	<b><u>242.272</u></b>	<b><u>104.820</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		ninger
		kr.
Kostpris 1. oktober		11.937.871
Tilgang i årets løb		4.560.382
Afgang i årets løb		<u>-4.100.000</u>
Kostpris 30. september		<u>12.398.253</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober		731.535
Årets afskrivninger		<u>200.179</u>
Af- og nedskrivninger 30. september		<u>931.714</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>11.466.539</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober kr.	<u>Gæld</u> 30. september kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.027.584	6.217.654	299.807	0
Selskabsdeltagere og ledelse	4.900.000	940.000	0	0
Selskabsskat	0	189.594	0	0
	<b><u>8.927.584</u></b>	<b><u>7.347.248</u></b>	<b><u>299.807</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser til realkreditinstitutter, er der givet pant nominelt t.kr. 4.541 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 11.467.

Noter

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NH Properties 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.

### 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 og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, omkostninger ved gæld, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 10-40 år 25 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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 nominal værdi.