



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

N.O. EJENDOMME ApS

Torvet 12

4600 Køge

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

(CVR-nr. 34 59 96 29)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2025

Niels Ove Pedersen
Dirigent

Kundenr.: 3441

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|--------------|
| Selskabsoplysninger | side 2 |
| Ledelsespåtegning | side 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | side 4 |
| Ledelsesberetning | side 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | side 6 - 10 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2024 til 31. december 2024 | side 11 |
| Balance pr. 31. december 2024 | side 12 - 13 |
| Noter | side 14 - 15 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

N.O. EJENDOMME ApS
Torvet 12
4600 Køge

CVR-nr.: 34 59 96 29
Stiftet: 21. juni 2012
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Niels Ove Pedersen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 for N.O. EJENDOMME ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. marts 2025

Direktion:

Niels Ove Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i N.O. EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.O. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Køge, den 13. marts 2025
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af består i at besidde fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N.O. EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger/investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|-----------|-----------|
| Bygninger | 20-100 år | 0 % |

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealisation sværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | Note |
|---|------------------|------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Bruttofortjeneste/bruttotab | 2.574.216 | 2.158.598 | |
| Personaleomkostninger | -498.906 | -180.089 | 1 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -331.938 | -245.550 | 2 |
| Driftsresultat | 1.743.372 | 1.732.959 | |
| Andre finansielle indtægter | 285.423 | 266.764 | 3 |
| Finansielle omkostninger | -677.546 | -682.637 | 4 |
| Resultat før skat | 1.351.249 | 1.317.086 | |
| Skat af årets resultat | 316.965 | -383.467 | 5 |
| Årets resultat | 1.668.214 | 933.619 | |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | 1.668.214 | 933.619 | |
| I alt | 1.668.214 | 933.619 | |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | Note |
|--|--------------------------|--------------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | <u>25.639.326</u> | <u>29.275.746</u> | |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>25.639.326</u> | <u>29.275.746</u> | |
| Anlægsaktiver i alt | <u>25.639.326</u> | <u>29.275.746</u> | |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 4.874 | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 10.440.415 | 8.676.668 | |
| Andre tilgodehavender | <u>568.599</u> | <u>715.798</u> | |
| Tilgodehavender i alt | <u>11.009.014</u> | <u>9.397.340</u> | |
| Likvide beholdninger | <u>169.566</u> | <u>36.893</u> | |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>11.178.580</u> | <u>9.434.233</u> | |
| Aktiver i alt | <u><u>36.817.906</u></u> | <u><u>38.709.979</u></u> | |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | Note |
|---|--------------------------|--------------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | 80.000 | 80.000 | |
| Overført resultat | <u>17.143.640</u> | <u>15.475.427</u> | |
| Egenkapital i alt | <u>17.223.640</u> | <u>15.555.427</u> | |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>2.551.235</u> | <u>3.147.083</u> | |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>2.551.235</u> | <u>3.147.083</u> | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.984.658 | 12.765.487 | |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 0 | 2.207.870 | |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>11.984.658</u> | <u>14.973.357</u> | 6 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 786.000 | 790.000 | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 99.364 | 152.568 | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.364.301 | 1.651.051 | |
| Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse | 204.311 | 413.967 | |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 2.325.514 | 1.715.068 | |
| Skyldig sambeskatningsbidrag | <u>278.883</u> | <u>311.458</u> | |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.058.373</u> | <u>5.034.112</u> | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>17.043.031</u> | <u>20.007.469</u> | |
| Passiver i alt | <u>36.817.906</u> | <u>38.709.979</u> | |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | | 7 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 8 |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| Note 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 2. | | |
| De samlede personaleomkostninger udgør: | | |
| Løn og gager | 455.076 | 174.433 |
| Pensioner | 31.309 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 12.521 | 5.656 |
| I alt | <u>498.906</u> | <u>180.089</u> |
| Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 331.938 | 245.550 |
| I alt | <u>331.938</u> | <u>245.550</u> |
| Note 3 Andre finansielle indtægter | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 27.975 | 27.406 |
| Andre finansielle indtægter | 257.448 | 239.358 |
| I alt | <u>285.423</u> | <u>266.764</u> |
| Note 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 38.845 | 41.893 |
| Andre finansielle omkostninger | 638.701 | 640.744 |
| I alt | <u>677.546</u> | <u>682.637</u> |
| Note 5 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | -595.848 | 72.009 |
| Sambeskatningsbidrag til administrationsselskab | 278.883 | 311.458 |
| I alt | <u>-316.965</u> | <u>383.467</u> |
| Note 6 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8.840.700,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet. | | |

Noter

2024

2023

kr.

kr.

Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søstervirksomhedernes engagement med Nordea.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Niels Ove Holding ApS, CVR-nr. 31 85 17 69.

Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. Køge Bygrunde, Matrikel: 149A, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 2.685.801,-.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.634.880,-.

Herudover er der i ejendommen matr.nr. Solrød By, Solrød, Matrikel: 18us, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 10.084.857,-.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 21.256.847,-.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Niels Ove Pedersen

Navn returneret af MitId: Niels Ove Pedersen

Dirigent og Direktør

ID: 73de47f2-3087-48c5-afa1-cfc2470dfe27

IP-adresse: 87.49.43.161:23685

Dato for underskrift: 26-03-2025 12:19:23 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Per Riis

Navn returneret af MitId: Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

IP-adresse: 89.221.169.42:63250

Dato for underskrift: 26-03-2025 18:55:54 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 039bf7qUXZN252438661