



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 2023 - 31. december 2023

(CVR-nr. 34 59 96 29)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. april 2024

Niels Ove Pedersen
Dirigent

Kundenr.: 3441

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 11
Balance pr. 31. december 2023	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 2023 til 31. december 2023 for N.O. EJENDOMME 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. april 2024

Direktion:

Niels Ove Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i N.O. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N.O. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 revisionspåtegningens afsnit ”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 revisionsbevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Køge, den 8. april 2024

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Afskrivningsperiode på grunde og bygninger er ændret fra 20-50 år, til 20-100 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 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.

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 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.

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 nettorealisationseværdi.

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 nominel 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>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	2.158.598	2.628.950	
Personaleomkostninger	-180.089	-137.974	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-245.550	-245.550	2
Driftsresultat	1.732.959	2.245.426	
Andre finansielle indtægter	266.764	1.736.837	3
Finansielle omkostninger	-682.637	-316.972	4
Resultat før skat	1.317.086	3.665.291	
Skat af årets resultat	-383.467	-860.363	5
Årets resultat	933.619	2.804.928	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	933.619	2.804.928	
I alt	933.619	2.804.928	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	<u>29.275.746</u>	<u>29.393.006</u>	
I alt	<u>29.275.746</u>	<u>29.393.006</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>29.275.746</u>	<u>29.393.006</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.874	26.342	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.676.668	7.291.118	
Andre tilgodehavender	<u>715.798</u>	<u>1.554.446</u>	
I alt	<u>9.397.340</u>	<u>8.871.906</u>	
Likvide beholdninger	<u>36.893</u>	<u>103.424</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.434.233</u>	<u>8.975.330</u>	
Aktiver i alt	<u><u>38.709.979</u></u>	<u><u>38.368.336</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	<u>15.475.427</u>	<u>14.541.808</u>	
Egenkapital i alt	<u>15.555.427</u>	<u>14.621.808</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.147.083</u>	<u>3.075.074</u>	
I alt	<u>3.147.083</u>	<u>3.075.074</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	12.765.487	13.259.426	
Anden gæld	<u>2.207.870</u>	<u>2.193.620</u>	
I alt	<u>14.973.357</u>	<u>15.453.046</u>	6
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	790.000	1.075.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	152.568	83.457	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.651.051	1.371.811	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	413.967	469.375	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.715.068	1.448.369	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>311.458</u>	<u>770.396</u>	
I alt	<u>5.034.112</u>	<u>5.218.408</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.007.469</u>	<u>20.671.454</u>	
Passiver i alt	<u>38.709.979</u>	<u>38.368.336</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1.		
De samlede personalemkostninger udgør:		
Løn og gager	174.433	131.712
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.656</u>	<u>6.262</u>
I alt	<u>180.089</u>	<u>137.974</u>
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>245.550</u>	<u>245.550</u>
I alt	<u>245.550</u>	<u>245.550</u>
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	27.406	0
Andre finansielle indtægter	<u>239.358</u>	<u>1.736.837</u>
I alt	<u>266.764</u>	<u>1.736.837</u>
Note 4 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	41.893	0
Andre finansielle omkostninger	<u>640.744</u>	<u>316.972</u>
I alt	<u>682.637</u>	<u>316.972</u>
Note 5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	72.009	89.967
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>311.458</u>	<u>770.396</u>
I alt	<u>383.467</u>	<u>860.363</u>
Note 6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 9.605.500,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		

Noter

2023

2022

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. 2.762.331,-.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.659.120,-.

Herudover er der i ejendommen matr.nr. Solrød By, Solrød, Matrikel: 18us, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 10.793.157,-.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 21.469.757,-.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Ove Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Ove Pedersen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 16:36:28

Underskrevet med MitID



Niels Ove Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Ove Pedersen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 16:36:28

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

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

Tidspunkt for underskrift: 20-04-2024 kl.: 11:44:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1dd40cTxjrz251720358

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.