

LILLY JEPPESEN  
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN  
CVR NR. 35 07 11 99

## **Nena Ejendomme ApS**

Vornæsvej 17 Tåsinge  
5700 Svendborg

CVR-nr. 36 91 93 45

## **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. januar 2024



---

Allan Illum Larsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance 30. september	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Nena Ejendomme 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. januar 2024

### Direktion



Allan Illum Larsen  
direktør

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### *Til kapitalejeren i Nena Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nena Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 revisorers 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 revisorers 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 25. januar 2024

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

Nena Ejendomme ApS  
Vornæsvej 17 Tåsinge  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 36 91 93 45

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 10. juni 2015

Hjemsted: Svendborg

### **Direktion**

Allan Illum Larsen, direktør

### **Revisor**

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

### **Pengeinstitut**

Danske Andelskassers Bank  
Skolegade 4  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af domicilejendom til søsterselskabet Arnsen Stålproduktion ApS.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 208.102, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.254.004.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nena Ejendomme ApS for 2022/23 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.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### 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, med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommen, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

##### ***Ejendom***

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Restværdi: 75%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>601.019</b>	<b>602.282</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-40.003	-40.003
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>561.016</b>	<b>562.279</b>
Finansielle omkostninger		-294.174	-228.899
<b>Resultat før skat</b>		<b>266.842</b>	<b>333.380</b>
Skat af årets resultat	1	-58.740	-73.292
<b>Årets resultat</b>		<b><u>208.102</u></b>	<b><u>260.088</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	0
Overført resultat		86.102	260.088
		<b><u>208.102</u></b>	<b><u>260.088</u></b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	7.681.206	7.721.209
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.681.206</u>	<u>7.721.209</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.681.206</u>	<u>7.721.209</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.974	24.838
Andre tilgodehavender		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>23.975</u>	<u>24.838</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>278.203</u>	<u>243.761</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>302.178</u>	<u>268.599</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.983.384</u>	<u>7.989.808</u>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.082.004	995.902
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.254.004</u></b>	<b><u>1.045.902</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		512.900	457.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>512.900</u></b>	<b><u>457.900</u></b>
Pengeinstitutter		5.877.248	6.074.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>5.877.248</u></b>	<b><u>6.074.175</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	264.500	332.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.132	29.436
Anden gæld		52.600	50.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>339.232</u></b>	<b><u>411.831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.216.480</u></b>	<b><u>6.486.006</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.983.384</u></b>	<b><u>7.989.808</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	995.902	0	1.045.902
Årets resultat	0	86.102	122.000	208.102
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.082.004</b>	<b>122.000</b>	<b>1.254.004</b>

**NOTER**

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.740	18.392
Årets udskudte skat	<u>55.000</u>	<u>54.900</u>
	<u><b>58.740</b></u>	<u><b>73.292</b></u>

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2022	<u>8.000.652</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>8.000.652</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	279.443
Årets afskrivninger	<u>40.003</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>319.446</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u><b>7.681.206</b></u>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld</u> <u>1. oktober</u> <u>2022</u>	<u>Gæld</u> <u>30. september</u> <u>2023</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Pengeinstitutter	<u>6.406.175</u>	<u>6.141.748</u>	<u>264.500</u>	<u>4.819.249</u>
	<u><b>6.406.175</b></u>	<u><b>6.141.748</b></u>	<u><b>264.500</b></u>	<u><b>4.819.249</b></u>

## NOTER

### 4 Eventualforpligtelser

#### **Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabet Arnsen Stålproduktion ApS for alt mellemværende med Danske Andelskassers Bank. Forpligtelsen udgør pr. 30.09.2023 kr. 4.470.895.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Nena ApS (Administrationselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet Nena ApS.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 7.750.000 i ovenstående grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 7.681.206.