



## Næblerød Ejendomsselskab ApS

Strandhøjen 1  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 37 59 23 74

## Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2023

---

Peter Næblerød Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Næblerød Ejendomsselskab 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Frederikssund, den 31. marts 2023

### Direktion

Peter Næblerød Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Næblerød Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Næblerød Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Frederikssund, den 31. marts 2023

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
Strandhøjen 1  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 37 59 23 74

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022  
Stiftet: 4. april 2016

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Peter Næblerød Madsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt hermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 107.436, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 219.966.

### 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 Næblerød Ejendomsselskab ApS for 2021/22 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.

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 eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	25 år

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>313.348</b>	<b>166</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-48.694	-49
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>264.654</b>	<b>117</b>
Finansielle omkostninger	2	-103.301	-97
<b>Resultat før skat</b>		<b>161.353</b>	<b>20</b>
Skat af årets resultat	3	-53.917	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>107.436</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		107.436	20
		<b><u>107.436</u></b>	<b><u>20</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.172.916</u>	<u>2.160</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.172.916</b></u>	<u><b>2.160</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.172.916</b></u>	<u><b>2.160</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		162.379	5
Andre tilgodehavender		317	5
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.024</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>168.720</b></u>	<u><b>10</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>52.611</b></u>	<u><b>120</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>221.331</b></u>	<u><b>130</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.394.247</b></u></u>	<u><u><b>2.290</b></u></u>

## Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		169.966	63
<b>Egenkapital</b>		<b>219.966</b>	<b>113</b>
Hensættelse til udskudt skat		42.235	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>42.235</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		589.701	688
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>589.701</b>	<b>688</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	101.783	103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.295	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.382.162	1.343
Selskabsskat		11.682	0
Anden gæld		7.923	13
Deposita		19.500	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.542.345</b>	<b>1.489</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.132.046</b>	<b>2.177</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.394.247</b>	<b>2.290</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	62.530	112.530
Årets resultat	0	107.436	107.436
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>169.966</b>	<b>219.966</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	82.425	79
Andre finansielle omkostninger	<u>20.876</u>	<u>18</u>
	<b><u>103.301</u></b>	<b><u>97</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.682	0
Årets udskudte skat	<u>42.235</u>	<u>0</u>
	<b><u>53.917</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2021		2.392.153
Tilgang i årets løb		<u>61.700</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>2.453.853</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021		232.243
Årets afskrivninger		<u>48.694</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022		<u>280.937</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<b><u>2.172.916</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	688.365	691.484	101.783	182.570
	<b>688.365</b>	<b>691.484</b>	<b>101.783</b>	<b>182.570</b>

### 6 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.173 tkr. pr. 30. september 2022. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets og søsterselskabets engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for søsterselskabs engagement med pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Næblerød Madsen

Direktør

Serienummer: e9e8af6a-1d79-4d0b-979b-cf5f3e769c88

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-03-31 05:18:46 UTC



## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2023-03-31 05:54:44 UTC



## Peter Næblerød Madsen

Dirigent

Serienummer: e9e8af6a-1d79-4d0b-979b-cf5f3e769c88

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-03-31 05:56:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: IU7EN-2M5Z3-VY5EN-5XQAM-3LS0U-NEU13

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>