

# Ejendomsselskabet N1 ApS

Jægersborg Alle 1 A, 2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 38 05 69 64

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.22

Kim Keis Larsen  
Dirigent



---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Noter                                      | 12 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet N1 ApS  
Jægersborg Alle 1 A  
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 38 05 69 64  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Schaumann

---

**Bestyrelse**

---

Jens Schaumann  
Søren Egstrand Thomsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejendomsselskabet N1 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 24. juni 2022

**Direktionen**

Jens Schaumann

**Bestyrelsen**

Jens Schaumann

Søren Egstrand Thomsen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet N1 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet N1 ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 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.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 24. juni 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, herunder gennemførelse af byggeri med henblik på salg til tredjemand.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 2.511.312 mod DKK -2.572.980 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -20.698.774.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Der henvises til note 1. Oplysninger om fortsat drift for omtale af forudsætninger for fortsat drift.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note                                   | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Bruttotab</b>                       | <b>-38.535</b>   | <b>-55.444</b>    |
| Finansielle indtægter                  | 0                | 57.861            |
| Finansielle omkostninger               | -469             | 0                 |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>-39.004</b>   | <b>2.417</b>      |
| Skat af årets resultat                 | 2.550.316        | -2.575.397        |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>2.511.312</b> | <b>-2.572.980</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                  |                   |
| Overført resultat                      | 2.511.312        | -2.572.980        |
| <b>I alt</b>                           | <b>2.511.312</b> | <b>-2.572.980</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.21          | 31.12.20          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Varer under fremstilling                     | 84.775.084        | 60.693.878        |
| <b>2</b>       | <b>Varebeholdninger i alt</b>                | <b>84.775.084</b> | <b>60.693.878</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.251.236         | 0                 |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                  | 4.894.622         | 0                 |
|                | Andre tilgodehavender                        | 3.837.139         | 3.368.999         |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>11.982.997</b> | <b>3.368.999</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>23.830</b>     | <b>0</b>          |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>96.781.911</b> | <b>64.062.877</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>96.781.911</b> | <b>64.062.877</b> |

|  | 31.12.21<br>DKK    | 31.12.20<br>DKK    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                    |                    |
| Note   |                    |                    |
| Selskabskapital                              | 50.000             | 50.000             |
| Overført resultat                            | -20.748.774        | -23.260.086        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-20.698.774</b> | <b>-23.210.086</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                | 2.344.306          | 0                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>2.344.306</b>   | <b>0</b>           |
| Anden gæld                                   | 91.796.995         | 85.999.595         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>91.796.995</b>  | <b>85.999.595</b>  |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 0                  | 112.054            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 1.635.697          | 40.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 21.703.687         | 0                  |
| Anden gæld                                   | 0                  | 1.121.314          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>23.339.384</b>  | <b>1.273.368</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>115.136.379</b> | <b>87.272.963</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>96.781.911</b>  | <b>64.062.877</b>  |

- 3 Eventualforpligtelser
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Nærtstående parter

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et positivt resultat i 2021, men har en negativ egenkapital pr. 31.12.21. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om fortsat drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra Udviklingsselskabet Brygge ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år.

---

|  | 31.12.21 | 31.12.20 |
|--|----------|----------|
|  | DKK      | DKK      |

---

## 2. Varebeholdninger

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Årets renter indregnet i kostprisen | 5.775.952 | 4.673.884 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

---

## 3. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders anden gæld. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditorer udgør på balancedagen t.DKK 283.203.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet NPV Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld på i alt t.DKK 91.797, er der givet långiver ret til at tinglyse 1. prioritets pant i projektbeholdning af fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 84.775.

Selskabet har sammen med tilknyttede virksomheder, udstedt ejerpantebreve på t.DKK 550.000 med pant i projektbeholdning af fast ejendom til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders anden gæld. Den samlede gæld til omfattede kreditorer udgør på balance-dagen t.DKK 174.494, hvoraf selskabets egen gæld udgør t.DKK 91.797. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 316.031, hvoraf selskabets egne beholdninger udgør t.DKK 84.775.

#### 5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden NPV Holding ApS, Gentofte.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.