

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Ejendomsselskabet N7 ApS

Kildestien 8  
6710 Esbjerg V

CVR-nr. 39693283

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2024

---

Jens Peter Riber  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 9  |
| Balance   | 10 |
| Egenkapitalopgørelse                              | 12 |
| Noter   | 13 |

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet N7 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. februar 2024

### **Direktion**

Jens Peter Riber  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet N7 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet N7 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Svendborg, den 16. februar 2024

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178

Ole Bernhard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mnel1737

## Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | Ejendomsselskabet N7 ApS<br>Kildestien 8<br>6710 Esbjerg V  |
| <b>CVR-nr.</b>         | 39693283  |
| <b>Stiftelsesdato</b>  | 1. juli 2018  |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. januar 2023 - 31. december 2023<br>5. regnskabsår  |
| <b>Direktion</b>       | Jens Peter Riber, direktør  |
| <b>Revisor</b>         | RevisionsFirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg<br>CVR-nr.: 35486178 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Ole Bernhard Nielsen, statsautoriseret revisor  |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i værdipapirer, fast ejendom og iøvrigt at drive udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 1.335.446 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 25.950.465 kr., og en egenkapital på 6.112.716 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet N7 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Indtægter fra andre kapitalandele

Indtægter fra andre kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>   |      | <b>-47.967</b>   | <b>-21.153</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>-47.967</b>   | <b>-21.153</b>   |
| Indtægter af andre kapitalandele                         |      | 1.959.780        | 1.704.021        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 3.781            | 0                |
| Finansielle omkostninger                                 |      | -203.203         | -218.102         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>1.712.391</b> | <b>1.464.766</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 1    | -376.945         | -322.726         |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>1.335.446</b> | <b>1.142.040</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                  |                  |
| Overført resultat  |      | 1.335.446        | 1.142.040        |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>1.335.446</b> | <b>1.142.040</b> |

**Balance 31. december 2023**

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Kapitalinteresser                            |      | 25.114.195        | 24.987.748        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>25.114.195</b> | <b>24.987.748</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>25.114.195</b> | <b>24.987.748</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 410.266           | 158.455           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>410.266</b>    | <b>158.455</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>426.004</b>    | <b>960.829</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>836.270</b>    | <b>1.119.284</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>25.950.465</b> | <b>26.107.032</b> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                        |      | 6.062.716         | 4.727.270         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>6.112.716</b>  | <b>4.777.270</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 260.951           | 209.392           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>260.951</b>    | <b>209.392</b>    |
| Selskabsskat                             |      | 325.386           | 271.167           |
| Anden gæld                               |      | 10.000            | 10.000            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 19.241.412        | 20.839.203        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>19.576.798</b> | <b>21.120.370</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>19.576.798</b> | <b>21.120.370</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>25.950.465</b> | <b>26.107.032</b> |
| Personaleforhold                         | 2    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                    | 3    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 4    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelsen

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar<br>2023            | 50.000                          | 4.727.270                    | 4.777.270        |
| Årets resultat                           | 0                               | 1.335.446                    | 1.335.446        |
| <b>Egenkapital 31.<br/>december 2023</b> | <b>50.000</b>                   | <b>6.062.716</b>             | <b>6.112.716</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 1. juli 2018.

## Noter

|                                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Skat af årets resultat           | 325.386        | 271.167        |
| Regulering udskudt skat          | 51.559         | 51.559         |
|                                  | <u>376.945</u> | <u>322.726</u> |

## 2. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Forpligtelsen fremgår af modervirksomheden JPRIBER Holding ApS' årsrapport.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

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

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

## Jens Peter Riber

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet N7

Serienummer: 07fc46ff-51da-4f5f-b98d-5e71af09721f

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-02-21 11:23:45 UTC



## Ole Bernhard Nielsen

### REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: fa8a85fd-b35d-46c1-867f-a780da030676

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-02-21 12:49:44 UTC



## Jens Peter Riber

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet N7

Serienummer: 07fc46ff-51da-4f5f-b98d-5e71af09721f

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-02-21 14:39:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZLH1B-SXDTO-BNPND-ACTKK-DEIVF-C4D4A

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**