

## **EJENDOMMEN NØDDEBO ApS**

**Gorkis Alle 3**

**2860 Søborg**

**CVR-nummer 41426195**

### **Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. december 2022

---

Birgitte Heintz Nøhr  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

EJENDOMMEN NØDDEBO ApS  
Gorkis Alle 3  
2860 Søborg

Hjemstedskommune: Gladsaxe  
CVR-nummer: 41426195  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Birgitte Heintz Nøhr

### Revisor

Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
2860 Søborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMMEN NØDDEBO ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, 28. december 2022

**Direktionen:**

Birgitte Heintz Nøhr

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i EJENDOMMEN NØDDEBO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMMEN NØDDEBO ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Søborg, 28. december 2022

### Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennstein  
Statsautoriseret revisor  
mne32161

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | <b>Resultatopgørelse</b>                | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>1.000 DKK |
|------|---|----------------|----------------------|
|      | <b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>      |                |                      |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>169.859</b> | <b>33</b>            |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>  | <b>169.859</b> | <b>33</b>            |
| 1    | Finansielle omkostninger                | -111.066       | -301                 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                | <b>58.793</b>  | <b>-267</b>          |
| 2    | Skat af årets resultat                  | -17.334        | 63                   |
|      | <b>Årets resultat</b>                   | <b>41.459</b>  | <b>-204</b>          |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                      |
|      | Overført resultat                       | 41.459         | -204                 |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>        | <b>41.459</b>  | <b>-204</b>          |
| 3    | Antal beskæftigede                      |                |                      |

| Note | Balance                         | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>1.000 DKK |
|------|---------------------------------|------------------|----------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 30. juni</b>     |                  |                      |
| 4    | Investeringsejendomme           | 4.200.000        | 4.200                |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>4.200.000</b> | <b>4.200</b>         |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>4.200.000</b> | <b>4.200</b>         |
|      | Udskudte skatteaktiver          | 0                | 2                    |
|      | Tilgodehavende skat             | 61.434           | 61                   |
|      | Andre tilgodehavender           | 0                | 0                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>61.434</b>    | <b>63</b>            |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>236.648</b>   | <b>201</b>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>298.082</b>   | <b>265</b>           |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>4.498.082</b> | <b>4.465</b>         |



| Note | Balance                                   | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. juni</b>              |                  |                      |
|      | Virksomhedskapital                        | 40.000           | 40                   |
|      | Overført resultat                         | -162.711         | -204                 |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>-122.711</b>  | <b>-164</b>          |
|      | Hensættelser til udskudt skat             | 5.280            | 0                    |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>5.280</b>     | <b>0</b>             |
|      | Kreditinstitutter                         | 2.744.030        | 2.842                |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 10.294           | 0                    |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>2.754.324</b> | <b>2.842</b>         |
|      | Kreditinstitutter                         | 98.000           | 98                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 15.000           | 15                   |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 1.689.815        | 1.618                |
|      | Anden gæld                                | 58.373           | 56                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>1.861.188</b> | <b>1.787</b>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>4.615.513</b> | <b>4.629</b>         |
|      | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>4.498.082</b> | <b>4.465</b>         |
| 6    | Eventualforpligtelser                     |                  |                      |
| 7    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |                      |

**Egenkapitaloppgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>          | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                             | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 1. juli - 30. juni |                                       |                              |              |
| Saldo primo                 | 40                                    | -204                         | -164         |
| Årets resultat              | 0                                     | 41                           | 41           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>40</b>                             | <b>-163</b>                  | <b>-123</b>  |

| Noter    | 2021/22   | 2020/21                |
|----------|---|------------------------|
|          | DKK   | 1.000 DKK              |
| <b>1</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                 |                        |
|          | Renter tilknyttede virksomheder                 | 66.031 62              |
|          | Andre finansielle omkostninger                  | 45.035 239             |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>           | <b>111.066 301</b>     |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>                   |                        |
|          | Skat af årets resultat                          | 10.294 -61             |
|          | Regulering af udskudt skat                      | 7.040 -2               |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>             | <b>17.334 -63</b>      |
| <b>3</b> | <b>Antal beskæftigede</b>                       |                        |
|          | Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. |                        |
| <b>4</b> | <b>Investeringsejendomme</b>                    |                        |
|          | Kostpris 1. juli                                | 4.200.000 0            |
|          | Tilgang i årets løb                             | 0 4.200                |
|          | Kostpris 30. juni                               | 4.200.000 4.200        |
|          | <b>Investeringsejendomme i alt</b>              | <b>4.200.000 4.200</b> |

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Søborg, som blev anskaffet i juni 2020. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

| Noter  | 2021/22   | 2020/21   |
|--|-----------|-----------|
|  | DKK       | 1.000 DKK |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |           |           |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 2.352.030 | 2.450     |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>   |           |           |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Heintz Nøhr Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |           |           |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |           |           |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.842, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 4.200.   |           |           |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.