

N. H. Ejendomsudlejning ApS

Sneppevej 2
4295 Stenlille

CVR-nr. 42 13 74 64

Årsrapport for perioden

1. oktober 2022 – 30. september 2023

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12/10 2023

Niclas Hasselby

dirigent

Niclas Emil Hasselby

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2022/23	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2022/23	8
Balance 30. september 2023	9
Noter til årsregnskabet	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 for N. H. Ejendomsudlejning ApS.

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

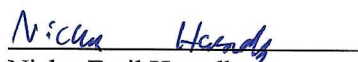
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 9. oktober 2023

Direktion:



Niclas Emil Hasselby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i N. H. Ejendomsudlejning ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for N. H. Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer - forsat

Vi har derudover overvejet, 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.

Stenlille 9. oktober 2023

FN Revision

CVR-nr 29 74 77 92

MNE33781



Flemming Nielsen

registreret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	N. H. Ejendomsudlejning ApS Sneppevej 2 4295 Stenlille CVR-nr. 42 13 74 64 Hjemstedskommune: Sorø
Direktion	Niclas Emil Hasselby
Revisor	FN Revision v/ Registreret revisor Flemming Nielsen Saltofte Holme 14 4295 Stenlille

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskudt på tkr. 3, mod et overskud på tkr.264 sidst regnskabsår.

Årets resultat og økonomiske udvikling har levet op til ledelsens forventninger, og betragtes derfor som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2023-24.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N. H. Ejendomsudlejning ApS for perioden 1. oktober 2022 – 30. september 2023 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

i resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger til hjælpematerialer samt forbrug er indeholdt i årets køb.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 22%.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved den årlige revurdering af dagsværdierne.

Driftsmateriel og inventar

Nyanskaffelser under kr. 32.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter kontante bankindeståender, samt kontante kassebeholdninger.

Skyldig skat 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22 tkr.
Bruttofortjeneste		<u>71.001</u>	<u>68</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-41.410	302
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		<u>25.666</u>	<u>33</u>
Resultat før skat		3.925	338
Skat af årets resultat		<u>874</u>	<u>74</u>
Årets resultat		<u>3.051</u>	<u>264</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år		<u>3.051</u>	<u>264</u>
		<u>3.051</u>	<u>264</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Grunde og bygninger		922.487	964
Materielle anlægsaktiver	2	922.487	964
Anlægsaktiver		922.487	964
Likvide beholdninger		22.041	121
Omsætningsaktiver		22.041	121
Aktiver i alt		944.528	1.085

Balance 30. september

Passiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Anpartskapital		40.000	40
Overført resultat		265.288	263
Egenkapital	3	305.288	303
Hensat til udskudt skat		57.300	66
Hensatte forpligtigelser		57.300	66
Skyldigt sambeskatningsbidrag		9.974	8
Depositum		19.980	20
Gæld til selskabsdeltager		538.987	676
Anden gæld		12.999	12
Kortfristede gældsforpligtigelser		581.940	716
Gældsforpligtigelser		581.940	716
Passiver i alt		944.528	1.085
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Personaleomkostninger		tkr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Anskaffelsespris 1. oktober 2022		661.645
Årets tilgang		<u>0</u>
Anskaffelsespris 30. september 2023		<u>661.645</u>
Opskrivninger 1. oktober 2022		302.252
Årets opskrivninger		<u>-41.410</u>
Opskrivninger 30. september 2023		<u>260.842</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>922.487</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		tkr.
3 Egenkapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2022	<u>40.000</u>	<u>40</u>
Virksomhedskapital 30. september 2023	<u>40.000</u>	<u>40</u>
Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2022	262.237	-1
Årets tilgang i henhold til resultatdisponering	<u>3.051</u>	<u>264</u>
Overført resultat 30. september 2023	<u>265.288</u>	<u>263</u>
Egenkapital i alt	<u>305.288</u>	<u>303</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst afgiftspantebrev på tkr. 394 i selskabets ejendom.
 Pantebrevene indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.