

**N. H. Ejendomsudlejning ApS**  
Sneppevej 2  
4295 Stenlille

CVR-nr. 42 13 74 64

**Årsrapport for perioden**  
**1. oktober 2021 – 30. september 2022**  
2. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/11 2022

  
\_\_\_\_\_  
dirigent  
Niclas Emil Hasselby

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2021/22	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2021/22	8
Balance 30. september 2022	9
Noter til årsregnskabet	11



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022 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 2021 samt af 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 10. november 2022

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 2021 – 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022 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.

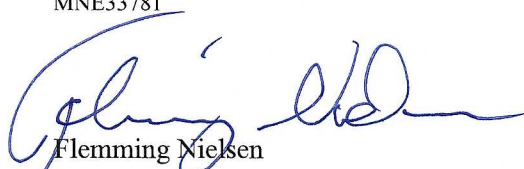
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Stenlille 10. november 2022

**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. 264, mod et underskud på tkr.1 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 2022-23.

### 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 2021 – 30. september 2022 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 finansielleasing, 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. 31.000 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 acontoskatte.

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 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
			tkr.
Bruttofortjeneste		68.181	25
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		302.252	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		32.725	26
Resultat før skat		337.708	-1
Skat af årets resultat		74.200	0
Årets resultat		263.508	-1
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år		263.508	-1
		263.508	-1

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Grunde og bygninger		963.897	662
Materielle anlægsaktiver	2	963.897	662
Anlægsaktiver		963.897	662
Likvide beholdninger		121.040	58
Omsætningsaktiver		121.040	58
Aktiver i alt		1.084.937	720

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Anpartskapital		40.000	40
Overført resultat		262.238	-1
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>302.238</b>	<b>39</b>
Hensat til udskudt skat		66.400	0
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<b>66.400</b>	<b>0</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		7.800	0
Depositum		19.980	20
Gæld til selskabsdeltager		675.521	648
Anden gæld		12.998	13
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>716.299</b>	<b>681</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>716.299</b>	<b>681</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.084.937</b>	<b>720</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsespris 1. oktober 2021		661.645
Årets tilgang		<u>0</u>
Anskaffelsespris 30. september 2022		<u>661.645</u>
Opskrivninger 1. oktober 2021		0
Årets opskrivninger		<u>302.252</u>
Opskrivninger 30. september 2022		<u>302.252</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>963.897</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		tkr.
<b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2021	<u>40.000</u>	<u>40</u>
Virksomhedskapital 30. september 2022	<u>40.000</u>	<u>40</u>
Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2021	-1.270	0
Årets tilgang i henhold til resultatdisponering	<u>263.508</u>	<u>-1</u>
Overført resultat 30. september 2022	<u>262.238</u>	<u>-1</u>
Egenkapital i alt	<u>302.238</u>	<u>39</u>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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