

# NBO Ejendomme Holding ApS

GI Præstøvej 33,

4735 Mern

CVR-nr. 42413275

## Årsrapport for 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2023

---

Natasja Bøttcher Thorkildsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for NBO Ejendomme Holding 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mern, den 9. februar 2023

### **Direktion**

Nikolaj Bækhave Olsen  
Direktør

Natasja Bøttcher Thorkildsen  
Direktør

**NBO Ejendomme Holding ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

NBO Ejendomme Holding ApS  
GI Præstøvej 33,  
4735 Mern

CVR-nr.

42413275

Regnskabsår

1. januar 2022 - 31. december 2022

**Direktion**

Nikolaj Bækhave Olsen  
Natasja Bøttcher Thorkildsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde ejerandele i andre selskaber samt andre dertil knyttede investeringer efter ledelsens.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -29.519, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.173.107, og en egenkapital på kr. 120.550.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for NBO Ejendomme Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og autodrift mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

#### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-67.613</b>	<b>-3.405</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		265.556	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>197.943</b>	<b>-3.405</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-168.723	83.029
Finansielle omkostninger		-19.236	-15
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.984</b>	<b>79.609</b>
Skat af årets resultat		-39.503	758
<b>Årets resultat</b>		<b>-29.519</b>	<b>80.367</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-83.029	83.029
Overført resultat		53.510	-2.662
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-29.519</b>	<b>80.367</b>

NBO Ejendomme Holding ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.153.150	450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.153.150</b>	<b>450.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	152.731
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>152.731</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.153.150</b>	<b>602.731</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	15.992
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>15.992</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.957</b>	<b>11.930</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.957</b>	<b>27.922</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.173.107</b>	<b>630.653</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	29.702
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	83.029
Overført resultat		80.550	-2.662
<b>Egenkapital</b>		<b>120.550</b>	<b>150.069</b>
Hensættelser til udskudt skat		39.503	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>39.503</b>	<b>0</b>
Selskabsskat		0	15.234
Anden gæld		295.102	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		717.952	465.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.054</b>	<b>480.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.054</b>	<b>480.584</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.173.107</b>	<b>630.653</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Oplysninger om dagsværdi	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	29.702	83.029	-2.662	150.069
Årets resultat	0	0	-83.029	53.510	-29.519
Overført fra overkurs ved emission	0	-29.702	0	29.702	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.550</b>	<b>120.550</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

0

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabets samlede eventualforpligtelser andrager pr. statusdagen til t.kr. 398.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et forventet driftsresultat på t.kr. 92, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes primært til boligudlejning.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 35.

En reduktion i afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med t.DKK 37.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.