

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

Ejendomsselskabet NOAD ApS

Selsøvej 60, 2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr. 42 71 17 05

Årsrapport for tiden 24/9 2021 - 31/12 2022

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 2/5 2023.

Dirigent

Bo Hedegaard Jacobsen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb og salg af fast ejendom samt udlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021/22.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 24/9 2021 - 31/12 2022 for Ejendoms-selskabet NOAD ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Vallensbæk Strand, den 2. maj 2023

Direktion

Bo Hedegaard Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet NOAD ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet NOAD ApS for tiden 24/9 2021 - 31/12 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 2. maj 2023

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Grunde og bygninger afskrives lineært over 50 år til en scrapværdi på 18%.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for tiden 24/9 2021 - 31/12 2022

Note	2021/22	2021																																																																					
	kr.	kr.																																																																					
	(15 mdr.)	(9 mdr.)																																																																					
Indtægter																																																																							
	182.042	0																																																																					
Bruttofortjeneste			Udgifter			1	-91.724	0		<u>-91.724</u>	<u>0</u>	Resultat før finansiering				90.318	0					0	0		-1.442	0		-43.486	0		<u>-43.486</u>	<u>0</u>	Resultat før skat				45.390	0				2	-10.133	0		<u>-10.133</u>	<u>0</u>	Årets resultat				<u>35.257</u>	<u>0</u>	Resultatdisponering				35.257	0					0	0		<u>0</u>	<u>0</u>		<u>35.257</u>	<u>0</u>
Udgifter																																																																							
1	-91.724	0																																																																					
	<u>-91.724</u>	<u>0</u>																																																																					
Resultat før finansiering																																																																							
	90.318	0																																																																					
	0	0																																																																					
	-1.442	0																																																																					
	-43.486	0																																																																					
	<u>-43.486</u>	<u>0</u>																																																																					
Resultat før skat																																																																							
	45.390	0																																																																					
2	-10.133	0																																																																					
	<u>-10.133</u>	<u>0</u>																																																																					
Årets resultat																																																																							
	<u>35.257</u>	<u>0</u>																																																																					
Resultatdisponering																																																																							
	35.257	0																																																																					
	0	0																																																																					
	<u>0</u>	<u>0</u>																																																																					
	<u>35.257</u>	<u>0</u>																																																																					

Balance pr. 31/12 2022

Note		31/12 2022	23/9 2021
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Grunde og bygninger	<u>4.494.461</u>	<u>0</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.494.461</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.494.461</u>	<u>0</u>
	Sambeskatningsbidrag	2.871	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.506</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.377</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>38.936</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>52.313</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u><u>4.546.774</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	23/9 2021
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	160.000	0
Overført til næste år	35.257	0
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>195.257</u>	<u>0</u>
2 Hensættelser til udskudt skat	<u>13.004</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>13.004</u>	<u>0</u>
4 Gæld til kreditinstitutter	<u>2.603.207</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.603.207</u>	<u>0</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	86.000	0
Gæld til kreditinstitutter	851.714	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	452.837	0
Anden gæld	<u>344.755</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.735.306</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.338.513</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>4.546.774</u>	<u>0</u>
5 Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2021/22	2021
	kr.	kr.
	(15 mdr.)	(9 mdr.)
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	91.724	0
	<u>91.724</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-2.871	0
Udskudt skat, regulering	13.004	0
	<u>10.133</u>	<u>0</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>13.004</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 24/9 2021		0
Tilgang		4.586.185
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2022		<u>4.586.185</u>
Afskrivninger pr. 24/9 2021		0
Afskrivninger i året		91.724
Afskrivninger vedrørende årets afgang		0
Afskrivninger pr. 31/12 2022		<u>91.724</u>
Op- og nedskrivninger pr. 24/9 2021		0
Opskrivninger i året		0
Opskrivninger vedrørende årets afgang		0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2022		<u>4.494.461</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 4.000.000.

4	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.689.207</u>	<u>86.000</u>	<u>2.603.207</u>	<u>2.216.207</u>

5 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Bo Hedegaard Jacobsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 2.689.207, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 4.494.461.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

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.”

Bo Hedegaard Jacobsen

Direktør

Serienummer: b0c30002-2047-4908-81d3-04f58a117a8a

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-05-03 08:39:02 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-05-03 08:43:17 UTC



Bo Hedegaard Jacobsen

Dirigent

Serienummer: b0c30002-2047-4908-81d3-04f58a117a8a

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-05-03 09:01:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: FQ3LB-VNHC8-FJIE7-JOQTB-SDUSU-3LLTG

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>