



Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR  
Jesper Ehlers, SR

Nytorv 8A,1.  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
www.revisiondsw.dk

## Ninn-Hansen Ejendomme II ApS

Hans Tausensgade 16

4200 Slagelse

CVR-nr. 42912514

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-07-2024

---

Christian Ninn-Hansen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ninn-Hansen Ejendomme II 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 04-07-2024

### Direktion

Christian Ninn-Hansen  
Direktør



Ninn-Hansen Ejendomme II ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ninn-Hansen Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ninn-Hansen Ejendomme II ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 04-07-2024

**Dalsgaard, Stahl & Wøldike**  
**Godkendt Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 21696382

Jesper Ehlers  
Statsautoriseret revisor  
mne35414



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ninn-Hansen Ejendomme II ApS Hans Tausensgade 16 4200 Slagelse
CVR-nr.	42912514
Hjemsted	Slagelse
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Christian Ninn-Hansen
<b>Revisor</b>	Dalsgaard, Stahl & Wøldike Godkendt Revisionsanpartsselskab Nytorv 8A, 1. 4200 Slagelse
Telefon	58531322
Hjemmeside	<a href="http://www.revisiondsw.dk">www.revisiondsw.dk</a>
CVR-nr.	21696382



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ninn-Hansen Ejendomme II ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2023 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til salg, reklame og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de



## Anvendt regnskabspraksis

enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på ledelsens vurdering af aktivernes brugstider.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre 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.

### Egenkapital

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.





## Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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	2023 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>652.152</b>	<b>541.513</b>
Personaleomkostninger	1	-152.378	-60.826
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-256.615	-173.055
<b>Driftsresultat</b>		<b>243.159</b>	<b>307.632</b>
Andre finansielle indtægter		942	2.619
Finansielle omkostninger		-633.999	-401.882
<b>Resultat før skat</b>		<b>-389.898</b>	<b>-91.631</b>
Skat af årets resultat		29.002	-19.426
<b>Årets resultat</b>		<b>-360.896</b>	<b>-111.057</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-360.896	-111.057
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-360.896</b>	<b>-111.057</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.515.744	12.686.283
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.515.744</b>	<b>12.686.283</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.515.744</b>	<b>12.686.283</b>
Andre tilgodehavender		154.482	61.560
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		29.002	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>183.484</b>	<b>61.560</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>129.956</b>	<b>217.223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>313.440</b>	<b>278.783</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.829.184</b>	<b>12.965.066</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		528.047	-111.057
<b>Egenkapital</b>		<b>568.047</b>	<b>-71.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.295.866	9.575.644
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.096.345	2.849.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>11.392.211</b>	<b>12.424.644</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		178.994	111.642
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.244	16.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	66.682
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	19.426
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		456.688	397.421
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		200.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>868.926</b>	<b>611.479</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.261.137</b>	<b>13.036.123</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.829.184</b>	<b>12.965.066</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	40.000	-111.057	-71.057
Årets resultat	0	-360.896	-360.896
Tilskud fra koncern	0	1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>40.000</b>	<b>528.047</b>	<b>568.047</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



## Noter

	2023	2021/22	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	150.000	59.684	
Andre omkostninger til social sikring	2.378	1.142	
	<b>152.378</b>	<b>60.826</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	227.920	199.000	
Andre finansielle omkostninger	406.079	202.882	
	<b>633.999</b>	<b>401.882</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.295.866	178.994	8.234.919
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.096.345	0	2.868.425
	<b>11.392.211</b>	<b>178.994</b>	<b>11.103.344</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ninn-Hansen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 12.516.

Der er udover det ovenfor nævnte lån, tinglyst hovedstol på hhv. t.kr. 1.765 og 550 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Lånene udløber i 2050 og indgår ikke i selskabets balance.

## 6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsesejendomme.

# 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.”

## Christian Ninn-Hansen

Direktør

Serienummer: *cnh@fjerring.dk*

IP: 212.178.xxx.xxx

2024-07-04 12:41:25 UTC



## Jesper Ehlers

DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE. GODKENDT

REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 21696382

Statsautoriseret revisor

Serienummer: *093ebf4b-18be-4e72-b0fe-041fac488a6d*

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-07-04 12:49:31 UTC



## Christian Ninn-Hansen

Dirigent

Serienummer: *cnh@fjerring.dk*

IP: 212.178.xxx.xxx

2024-07-04 12:52:32 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**