

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Hostrupsvej 26, 1.2
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

NSEJ Maribo ApS

Brudelysvej 23, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 33 26 50 77

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2024.

Mads Bjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for NSEJ Maribo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 20. november 2024

Direktion

Anders Vincents Jansen
Adm. Direktør

Karsten Frost Mathiesen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NSEJ Maribo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NSEJ Maribo ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 20. november 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet

NSEJ Maribo ApS

Brudelysvej 23

2880 Bagsværd

CVR-nr.: 33 26 50 77

Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Anders Vincents Jansen, Adm. Direktør

Karsten Frost Mathiesen, Direktør

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab

Nordstensvej 11

3400 Hillerød

Modervirksomhed

Nordsjælland Ejendomme ApS

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste	586.527	-113.844
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.239.815
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-13.221.979
Andre finansielle indtægter	3.216	16.100.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-628.889	-1.260
Resultat før skat	-39.146	5.002.732
Skat af årets resultat	0	-628.192
Årets resultat	-39.146	4.374.540
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	4.374.540
Disponeret fra overført resultat	-39.146	0
Disponeret i alt	-39.146	4.374.540

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	12.876.202	5.943.851
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.876.202	5.943.851
	Anlægsaktiver i alt	12.876.202	5.943.851
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	207.738	143.507
	Andre tilgodehavender	1.138.597	569.957
	Periodeafgrænsningsposter	7.855	83.410
	Tilgodehavender i alt	1.354.190	796.874
	Likvide beholdninger	63.062	97.345
	Omsætningsaktiver i alt	1.417.252	894.219
	Aktiver i alt	14.293.454	6.838.070

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.033.648	2.072.793
Egenkapital i alt	2.113.648	2.152.793
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.699.752	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.699.752	0
Deposita og forudbetalt leje	459.102	515.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser	241.338	99.639
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.632.152	4.051.176
Anden gæld	21.000	19.000
Periodeafgrænsningsposter	126.462	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.480.054	4.685.277
Gældsforpligtelser i alt	12.179.806	4.685.277
Passiver i alt	14.293.454	6.838.070

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

8 Nærtstående parter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med drift og udvikling af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	97.152	0
Andre finansielle omkostninger	531.737	1.260
	628.889	1.260

3. Grunde og bygninger

	30/6 2024 kr.	30/6 2023 kr.
Kostpris 1. juli 2023	0	26.103.123
Tilgang i årets løb	0	200.000
Overførsler	0	-26.303.123
Kostpris 30. juni 2024	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	0	-10.577.108
Årets afskrivninger	0	-800.510
Årets nedskrivninger	0	-12.421.469
Overførsler	0	23.799.087
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	0	0

Noter

	30/6 2024 kr.	30/6 2023 kr.
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	3.704.036	0
Tilgang i årets løb	6.932.351	1.200.000
Overførsler	0	2.504.036
Kostpris 30. juni 2024	10.636.387	3.704.036
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	2.239.815	0
Årets regulering til dagsværdi	0	2.239.815
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	2.239.815	2.239.815
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	12.876.202	5.943.851

Selskabets investeringsejendomme består af en grund med erhvervsbygninger. I sidste regnskabsår er ejendommen overgået til investeringsejendom og værdiansat baseret på den afkastbaserede model, ved følgende forudsætninger:

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom depista og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien, bogført værdi, er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	30/6 2024
Afkastkrav, erhverv	7,25%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.876 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil egenkapitalen forringes med 12.161 kr. fra nuværende 2.114 t.kr. til 2.101 t.kr.

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2024	12.876.202
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 12.876 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nebbegård Invest A/S, CVR-nr. 33 49 66 72, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nebbegård Invest A/S, Gladsaxe, CVR-nr. 33 49 66 72.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NSEJ Maribo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 aktivers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdisætning, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.”

Karsten Frost Mathiesen

Direktion

Serienummer: 3121a5e8-136f-4a11-90f6-5f293a37fab0

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-11-20 16:45:45 UTC



Anders Vincents Jansen

Direktion

Serienummer: 6afa2009-00d7-4bfc-8305-8a66b624a26e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-24 20:54:14 UTC



Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-11-25 05:48:59 UTC



Mads Bjerre

Dirigent

Serienummer: 20027ae7-ed2d-4d92-821c-a864c2613bcc

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-11-25 12:47:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: QLDL7-HT6XW-NQ5LO-BEO4Z-V5AHX-DBQDH

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>**