

Nodin Ejendomme ApS

Nørregade 20

4600 Køge

(CVR-nr. 33 59 95 95)

Årsrapport for 2024

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2025

Gert Nodin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
 Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Nodin Ejendomme ApS Nørregade 20 4600 Køge		
	CVR-nr.:	33 59 95 95	
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024	
Direktion	Gert Nodin		
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk		

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Nodin Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. juni 2025

Direktion

Gert Nodin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

Til kapitalejerne i Nodin Ejendomme ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nodin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for 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

5

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

Køge, den 19. juni 2025

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Emil Dehn Larsen
statsautoriseret revisor
mne40762

GENERELT

Årsregnskabet for Nodin Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og grundskyld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Nodin Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

BALANCEN**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af erhvervsdel af investerings ejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, og dagsværdi af boligdel af investerings ejendomme fastsættes ud fra skønnet m2-pris.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	204.362	184.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	56.100	-57.900
Andre finansielle indtægter	190	23
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-210.099	-197.744
Andre finansielle omkostninger	-24.270	-27.152
Resultat før skat	26.283	-98.480
3 Skat af årets resultat	-5.801	22.730
ÅRETS RESULTAT	20.482	-75.750
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	20.482	-75.750
Anvendelse i alt	20.482	-75.750

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
4 Investeringsejendomme	6.730.300	6.674.200
Materielle anlægsaktiver i alt	6.730.300	6.674.200
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.730.300	6.674.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.500	18.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	26.972	30.655
Tilgodehavender i alt	45.472	49.155
Likvide beholdninger	75.517	27.697
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	120.989	76.852
AKTIVER I ALT	6.851.289	6.751.052

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	821.377	800.895
EGENKAPITAL I ALT	901.377	880.895
Udskudt skat	471.511	438.738
HENSÆTTELSER I ALT	471.511	438.738
Gæld til realkreditinstitutter	2.087.239	2.223.894
5 Langfristet gæld i alt	2.087.239	2.223.894
Gæld til realkreditinstitutter	138.000	140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.125	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.198.959	3.013.961
Anden gæld	41.078	41.064
Kortfristet gæld i alt	3.391.162	3.207.525
GÆLD I ALT	5.478.401	5.431.419
PASSIVER I ALT	6.851.289	6.751.052
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	2024 kr.	2023 kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med investering samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.		
2 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-26.972	-30.655
Årets regulering af udskudt skat	32.773	7.925
	5.801	-22.730

4 Investeringsejendomme**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ledelsen anvender skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien, hvilket indebærer en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien for ejendomme anvendt til erhverv beliggende i Køge er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	1.900.300	1.844.200
Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen	56.100	-57.900
Afkastsats	6,00%	6,00%

Dagsværdien for ejendomme anvendt til bolig beliggende i Køge er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	4.830.000	4.830.000
--	-----------	-----------

Note	2024 kr.	2023 kr.															
Ledelsen forventer tidligst at afhænde ejendommene på tidspunktet for lejers ophør, hvorfor værdiansættelsen er sket ud fra handelsprisen på sammenlignelige ejendomme solgt i et frit marked. Ved fastsættelsen af dagsværdien er der taget højde for ejendommens størrelse, stand, beliggenhed og øvrige karakteristika sammenlignet med de observerede salg. Der er foretaget en vurdering af, hvorvidt de anvendte sammenlignelige handler er repræsentative for den pågældende ejendom. Ejendommens dagsværdi er herefter estimeret ved at multiplicere den observerede gennemsnitlige m²-pris med ejendommens samlede boligareal. Vurderingen er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til det aktuelle marked for boligejendomme i Køge. Såfremt markedsforholdene ændrer sig væsentligt, kan det få indvirkning på den fremtidige opgørelse af dagsværdien. Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 6% for erhvervsdelen af ejendommen. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. <table> <tr> <td>Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:</td><td>Værdi</td><td>Ændring</td></tr> <tr> <td>Afkastkrav/Ændring i afkastkrav</td><td>5,75%</td><td>-0,25%</td></tr> <tr> <td>Dagsværdi/Ændring i dagsværdi</td><td>1.982.900</td><td>82.600</td></tr> <tr> <td>Afkastkrav/Ændring i afkastkrav</td><td>6,25%</td><td>0,25%</td></tr> <tr> <td>Dagsværdi/Ændring i dagsværdi</td><td>1.824.300</td><td>-76.000</td></tr> </table>			Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring	Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,75%	-0,25%	Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	1.982.900	82.600	Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,25%	0,25%	Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	1.824.300	-76.000
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring															
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,75%	-0,25%															
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	1.982.900	82.600															
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,25%	0,25%															
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	1.824.300	-76.000															
5 Langfristet gæld																	
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	1.611.614	1.663.895															

<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
6 Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for søsterselskabers bankengagement, hvortil gælden pr. 31. december 2024 udgør:	<u>3.601.105</u>	
Sambeskatning		
Nodin Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nodin Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.348.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>6.730.300</u>	

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.”

Gert Nodin

Direktion

Serienummer: 8b8582d9-6457-4f5e-a3fb-60d849e9336a

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-06-20 20:04:51 UTC



Rasmus Emil Dehn Larsen

ADDERE REVISION STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 87.61.xxx.xxx

2025-06-20 22:05:40 UTC



Gert Nodin

Dirigent

Serienummer: 8b8582d9-6457-4f5e-a3fb-60d849e9336a

IP: 2.106.xxx.xxx

2025-06-20 22:21:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.