Sønderup revisorer

Jyllandsgade 9
DK-4100 Ringsted

Strandesplanaden 110, 2
DK-2665 Vallensbæk

T: +45 5761 1210
CVR nr.: 31824559
mail@sonderuprevisorer.dk
www.sonderuprevisorer.dk

NAM Ejendomme ApS

Roskildevej 115

3600 Frederikssund

CVR-nr. 42458473

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. april 2025

_____

Rene Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for NAM Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 2. april 2025

Direktion

René Andersen	Morten Madsen
Direktør	Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i NAM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NAM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisorers 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.

Vallensbæk Strand, den 2. april 2025

Sønderup I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Christian Hjortshøj
Statsautoriseret revisor
mne34485

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NAM Ejendomme ApS Roskildevej 115 3600 Frederikssund
CVR-nr.	42458473
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	René Andersen Morten Madsen
Revisor	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udføre ejendomsadministration samt eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 1.970.088, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 14.090.117, og en egenkapital på kr. 8.232.612.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**770.713**	**527.550**
Personaleomkostninger	1	-60.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	3.356.292
Driftsresultat		**2.710.713**	**3.883.842**
Andre finansielle indtægter		19.459	453.819
Finansielle omkostninger		-203.552	-182.518
Resultat før skat		**2.526.620**	**4.155.143**
Skat af årets resultat	2	-556.530	-879.290
Årets resultat		**1.970.090**	**3.275.853**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.970.090	3.275.853
Resultatdisponering		**1.970.090**	**3.275.853**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.200.000	11.200.000
Materielle anlægsaktiver		**13.200.000**	**11.200.000**
Anlægsaktiver		**13.200.000**	**11.200.000**
Likvide beholdninger		**890.117**	**1.019.879**
Omsætningsaktiver		**890.117**	**1.019.879**
Aktiver		**14.090.117**	**12.219.879**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		8.192.613	6.222.522
Egenkapital		**8.232.613**	**6.262.522**
Hensættelser til udskudt skat		1.178.384	738.384
Hensatte forpligtelser		**1.178.384**	**738.384**
Gæld til realkreditinstitutter		3.645.523	4.053.215
Deposita		386.849	387.150
Langfristede gældsforpligtelser	4	**4.032.372**	**4.440.365**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		300.000	375.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		92.084	0
Selskabsskat		36.182	100.534
Anden gæld		9.030	122.849
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		136.398	136.398
Periodeafgrænsningsposter		34.054	18.827
Kortfristede gældsforpligtelser		**646.748**	**778.608**
Gældsforpligtelser		**4.679.120**	**5.218.973**
Passiver		**14.090.117**	**12.219.879**
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	6.222.523	6.262.523
Årets resultat	0	1.970.090	1.970.090
Egenkapital 31. december 2024	**40.000**	**8.192.613**	**8.232.613**

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	60.000	0
	60.000	**0**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	116.182	160.534
Regulering af udskudt skat	440.000	738.384
Regulering af skat vedr. tidligere år	348	-19.628
	556.530	**879.290**

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af normalindtjeningsmodellen.

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til privatbeboelse.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 6,0-6,5 % pr. 31.12.2024. (6,5 % pr. 31.12.2023)

En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5 % og -0,5 % ville i regnskabsåret 2024 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på henholdsvis t.kr -2.049 og t.kr -108.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:
Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger delvis på subjektive skøn.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.645.523	300.000	2.445.523
Deposita	386.849	0	386.849
	4.032.372	**300.000**	**2.832.372**

5. 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 NAM Ejendomme Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.200.

Noter

7. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	2024
Dagsværdi pr. 31.12.2024	13.200.000
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.000.000
Dagsværdiniveau	3

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NAM Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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 mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

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
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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Dagsværdi
Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:
Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:
Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:
Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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