



## **NGE Ejendomme ApS**

Pedersborg Torv 9, 4180 Sorø

**CVR-nr. 31 88 37 92**

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024

---

Niels Georg Ejlersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                         | Side |
|---------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledelsespåtegning                                       | 1    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                            |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 4    |
| Ledelsesberetning                                       | 5    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                                  |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 6    |
| Balance 31. december                                    | 7    |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9    |
| Noter                                                   | 10   |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NGE Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 10. juni 2024

### Direktion

Niels Georg Ejlersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i NGE Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NGE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 10. juni 2024

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33313

## Selskabsoplysninger

|           |                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| Selskabet | NGE Ejendomme ApS<br>Pedersborg Torv 9<br>4180 Sorø |
|           | CVR-nr.: 31 88 37 92                                |
|           | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023     |
|           | Hjemsted: Sorø                                      |

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Direktion | Niels Georg Ejlersen |
|-----------|----------------------|

|         |                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Revisor | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed m.v.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 47.200, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.734.294.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2023<br>DKK    | 2022<br>DKK    |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>576.839</b> | <b>841.521</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -248.226       | -225.019       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>328.613</b> | <b>616.502</b> |
| Finansielle indtægter                                             | 2    | 25.959         | 38.275         |
| Finansielle omkostninger                                          | 3    | -289.936       | -174.181       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>64.636</b>  | <b>480.596</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 4    | -17.436        | -107.242       |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>47.200</b>  | <b>373.354</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                                        |      |                |                |
| Overført resultat                                                 |      | 47.200         | 373.354        |
|                                                                   |      | <b>47.200</b>  | <b>373.354</b> |

## Balance 31. december

|                                              | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>DKK       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 5    | 12.097.467        | 11.940.506        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>12.097.467</b> | <b>11.940.506</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>12.097.467</b> | <b>11.940.506</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 62.500            | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 606.227           | 393.880           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>668.727</b>    | <b>393.880</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>26.844</b>     | <b>619.982</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>695.571</b>    | <b>1.013.862</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>12.793.038</b> | <b>12.954.368</b> |

## Balance 31. december

|                                                    | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>DKK       |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                  |      | 5.609.294         | 5.562.095         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>5.734.294</b>  | <b>5.687.095</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 429.000           | 411.564           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>429.000</b>    | <b>411.564</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 4.137.251         | 4.508.010         |
| Andre kreditinstitutter                            |      | 1.337.307         | 1.345.014         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>5.474.558</b>  | <b>5.853.024</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 425.000           | 463.586           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 55.400            | 55.400            |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |      | 0                 | 68.112            |
| Anden gæld                                         |      | 263.840           | 241.326           |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 45.685            | 0                 |
| Deposita                                           |      | 365.261           | 174.261           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.155.186</b>  | <b>1.002.685</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>6.629.744</b>  | <b>6.855.709</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>12.793.038</b> | <b>12.954.368</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                     | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 125.000                 | 5.562.094            | 5.687.094        |
| Årets resultat                  | 0                       | 47.200               | 47.200           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>          | <b>5.609.294</b>     | <b>5.734.294</b> |

## Noter

|                                                 | 2023<br>DKK    | 2022<br>DKK    |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                  |                |                |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1              | 1              |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                  |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder     | 25.959         | 38.275         |
|                                                 | <b>25.959</b>  | <b>38.275</b>  |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>               |                |                |
| Andre finansielle omkostninger                  | 289.936        | 174.181        |
|                                                 | <b>289.936</b> | <b>174.181</b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                 |                |                |
| Årets aktuelle skat                             | 0              | 68.112         |
| Årets udskudte skat                             | 17.436         | 39.130         |
|                                                 | <b>17.436</b>  | <b>107.242</b> |

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

|                                           | Grunde og byg-<br>ninger |
|-------------------------------------------|--------------------------|
|                                           | DKK                      |
| Kostpris 1. januar                        | 13.274.900               |
| Tilgang i årets løb                       | 405.188                  |
| Kostpris 31. december                     | 13.680.088               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 1.334.395                |
| Årets afskrivninger                       | 248.226                  |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | 1.582.621                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>12.097.467</b>        |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar | Gæld<br>31. december | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
|                                | DKK               | DKK                  | DKK                | DKK                    |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.892.596         | 4.517.251            | 380.000            | 2.400.000              |
| Andre kreditinstitutter        | 1.424.014         | 1.382.307            | 45.000             | 1.180.000              |
|                                | <b>6.316.610</b>  | <b>5.899.558</b>     | <b>425.000</b>     | <b>3.580.000</b>       |

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NGE Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.kr. 3.528.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.097.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 12.907. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NGE Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regskabspost 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder forsikringserstatninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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

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 forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                  | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|------------------|-----------------|------------------|
| Øvrige bygninger | 50 år           | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.