

---

# *Ejendomsselskabet NS ApS*

Østerø Strandvej 9, 5800 Nyborg

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 18 92 06 46

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/6 2024

Erik Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. juni 2024

**Direktion**

Erik Madsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitlejeren i Ejendomsselskabet NS ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet NS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisorerers 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 revisorerers 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.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Regnskabet aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift, idet selskabets og koncernens aktiviteter er under afvikling. Selskabet og koncernen forventes ikke være i stand til at kunne afvikle sine forpligtelser fuldt ud og er afhængig af en aftale med selskabets og koncernens kreditorer herom. Der henvises til omtalen i note 1. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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.

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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 M, den 21. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet NS ApS Østerø Strandvej 9 5800 Nyborg  CVR-nr: 18 92 06 46 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. november 1995 Regnskabsår: 28. regnskabsår Hjemstedskommune: Nyborg
<b>Direktion</b>	Erik Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Albani Torv 2-3 5000 Odense C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning, investering og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 47.177, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 7.044.184.

## Kapitalberedskabet

Selskabet indgår i en koncern, hvor der er givet gensidige selvskyldnerkautioner mellem koncernselskaberne for koncernens samlede gæld til kreditinstitut. Selskabets eneste driftsaktiv, dvs. selskabets ejendom, er på tidspunktet for regnskabet aflæggelse solgt. Selskabet og koncernen har efter salg af ejendommen en betydelig underbalance. Medmindre der indgås en aftale med selskabets långivere, vil selskabet ikke være i stand til at afvikle dets forpligtelser i takt med, at de forfalder. Regnskabet er derfor ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til beskrivelsen i note 1 for nærmere omtale.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>451.976</b>	<b>303.813</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-399.586	-489.790
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-463.209	-420.381
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-410.819</b>	<b>-606.358</b>
Finansielle indtægter	3	589.381	572.055
Finansielle omkostninger	4	-28.354	-49.526
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.208</b>	<b>-83.829</b>
Skat af årets resultat	5	-103.031	-81.443
<b>Årets resultat</b>		<b>47.177</b>	<b>-165.272</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		47.177	-165.272
		<b>47.177</b>	<b>-165.272</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		11.400.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>11.400.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.400.000</b>	<b>13.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		115.000	0
Tilgodehavender		115.000	0
Likvide beholdninger		479.448	471.179
Omsætningsaktiver		594.448	471.179
<b>Aktiver</b>		<b>11.994.448</b>	<b>13.471.179</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		5.862.295	6.995.739
Overført resultat		681.889	437.591
<b>Egenkapital</b>		<b>7.044.184</b>	<b>7.933.330</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.248.925	2.599.760
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.248.925</b>	<b>2.599.760</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	69.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.073	132.508
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		189.775	186.953
Anden gæld		2.414.491	2.463.654
Periodeafgrænsningsposter		85.000	85.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.701.339</b>	<b>2.938.089</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.701.339</b>	<b>2.938.089</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.994.448</b>	<b>13.471.179</b>
Going concern	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.995.739	437.591	7.933.330
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-936.323	0	-936.323
Årets af- og nedskrivning	0	-197.121	197.121	0
Årets resultat	0	0	47.177	47.177
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>5.862.295</b>	<b>681.889</b>	<b>7.044.184</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet og den koncern, det indgår i, har betydelige bankengagementer. Samlet set overstiger koncernens forpligtelser dens aktiver. I koncernen er der givet gensidige selvskyldnerkautioner mellem koncernselskaberne for koncernens samlede gæld til kreditinstitutter. Selskabets ejendom, der samtidig er det eneste væsentlige aktiv i koncernen, er på tidspunktet for regnskabets aflæggelse solgt.

Salg af ejendommen indebærer, at selskabet og koncernen er uden aktivitet. Der er ikke planer om at etablere aktiviteter, hvorfor selskabet tages under konkursbehandling medmindre der indgås en aftale med selskabets lånegiver.

Selskabet og koncernen er følgelig afhængig af fortsat velvilje fra selskabets og koncernens bankforbindelse.

Som følge af de beskrevne omstændigheder aflægges årsrapporten for 2023 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

	2023	2022
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	589.381	572.055
	<b>589.381</b>	<b>572.055</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	28.354	49.526
	<b>28.354</b>	<b>49.526</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	189.775	186.953
Årets udskudte skat	-86.744	-105.510
	<u>103.031</u>	<u>81.443</u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
		DKK
Kostpris 1. januar		8.859.982
Kostpris 31. december		<u>8.859.982</u>
Opskrivninger 1. januar		12.635.983
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		-1.200.414
Opskrivninger 31. december		<u>11.435.569</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		8.495.965
Årets afskrivninger		399.586
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>8.895.551</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>11.400.000</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		7.515.761
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>		<u>3.884.239</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.400.000	13.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.400.000	13.000.000

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Næsbyhoved Skov Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagement i tilknyttede virksomheder.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NS ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### 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 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Opskrivninger på ejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

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

Regnskabet aflægges jf. beskrivelsen i note 1 ikke under opfyldt going concern forudsætning. Den til ejendommen tilhørende gæld forfalder derfor til betaling når salg af ejendom er gennemført.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.