

## **NDN Ejendom ApS**

c/o Niels Dahl Nielsen, Vesterhusvej 17 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 58 59

### **Årsrapport for 2023**

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 29/2 2024.



Dirigent

Niels Dahl Nielsen

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2023.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for NDN Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Rødovre, den 29. februar 2024

**Direktion**



Niels Dahl Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i NDN Ejendom ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for NDN Ejendom ApS for 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 29. februar 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mnc34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet ejendomsomkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med NDN Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler afskrives lineært over 5 år, til en restværdi på kr. 0.

Ejendomme afskrives lineært over 25 år med en scrapværdi på 50%.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2023

Note	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
Bruttofortjeneste	71.559	154.814
<b>Udgifter</b>		
Afskrivninger	<u>-89.240</u>	<u>-87.564</u>
<b>Resultat før finansiering</b>	-17.681	67.250
Finansielle indtægter	19.719	0
Finansielle udgifter	-24.970	-20.926
Finansielle udgifter, koncern	<u>-70.258</u>	<u>-34.850</u>
<b>Resultat før skat</b>	-93.190	11.474
1 Beregnet selskabsskat	<u>20.502</u>	<u>-2.524</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-72.688</u></u>	<u><u>8.950</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	-72.688	8.950
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>-72.688</u></u>	<u><u>8.950</u></u>

**Balance pr. 31/12 2023**

Note		31/12 2023	31/12 2022
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Driftsmidler	0	0
	Ejendom	<u>3.067.031</u>	<u>3.072.456</u>
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.067.031</u>	<u>3.072.456</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.067.031</u>	<u>3.072.456</u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	32.701	9.446
	Andre tilgodehavender	<u>81.562</u>	<u>69.860</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>114.263</u>	<u>79.306</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>142.225</u>	<u>1.270.804</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>256.488</u>	<u>1.350.110</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.323.519</u></u>	<u><u>4.422.566</u></u>

**Balance pr. 31/12 2023**

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Overført til næste år	449.889 522.577
	Afsat udbytte	0 0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>574.889 647.577</b>
1	Udskudt skat	191.070 178.871
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>191.070 178.871</b>
	Prioritetsgæld	0 717.670
	Gæld til anpartshaver	546.412 600.592
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>546.412 1.318.262</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0 117.811
	Kreditorer	2.807 7.748
	Gæld til koncernforbundne selskaber	1.817.270 1.756.458
	Bankgæld	471 0
	Anden gæld	190.600 395.839
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.011.148 2.277.856</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.557.560 3.596.118</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.323.519 4.422.566</b>
4	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	



## Egenkapitaloppgørelse

### Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023	125.000	522.577	0	647.577
Udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-72.688	0	-72.688
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u>125.000</u>	<u>449.889</u>	<u>0</u>	<u>574.889</u>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<b>1 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-32.701	-9.446
Udskudt skat, regulering	12.199	11.970
	<u>-20.502</u>	<u>2.524</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>191.070</u>	<u>178.871</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Driftsmidler</u>	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	109.820	4.378.175
Tilgang	0	83.815
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2023</b>	<u>109.820</u>	<u>4.461.990</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2023	109.820	1.305.719
Afskrivninger i året	0	89.240
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<u>109.820</u>	<u>1.394.959</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2023</b>	<u>0</u>	<u>3.067.031</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 2.950.000.

### **3 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 275.000 til betaling efter 5 år.

#### **4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med NDN Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har ydermere stillet pant i ejendom som sikkerhed for lån. Der er følgende pantebreve:

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser, ud over dem, der fremgår af årsrapporten.