

# ND Ejendomsselskab ApS

Lerklinten 25, 4220 Korsør  
CVR-nr. 31 07 40 02

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.11.23

Torben Hjort Friderichsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

ND Ejendomsselskab ApS  
Lerklinten 25  
4220 Korsør  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 31 07 40 02  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Torben Hjort Friderichsen  
Hans Jørgen Klode

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for ND Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 16. november 2023

**Direktionen**

Torben Hjort Friderichsen

Hans Jørgen Klode

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i ND Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ND Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 16. november 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne42779

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 1.286.082 mod DKK 1.316.083 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.132.599.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.985.148</b>	<b>1.846.516</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.985.148</b>	<b>1.846.516</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.885.148</b>	<b>1.846.516</b>
	Finansielle omkostninger	-243.022	-159.063
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.642.126</b>	<b>1.687.453</b>
1	Skat af årets resultat	-356.044	-371.370
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.286.082</b>	<b>1.316.083</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.000.000
	Overført resultat	86.082	316.083
	<b>I alt</b>	<b>1.286.082</b>	<b>1.316.083</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	18.900.000	19.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.900.000</b>	<b>19.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.900.000</b>	<b>19.000.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>196.462</b>	<b>125.465</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>196.462</b>	<b>125.465</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.096.462</b>	<b>19.125.465</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	160.000	160.000
	Overført resultat	5.772.599	5.686.517
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.132.599</b>	<b>6.846.517</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.282.272	2.167.105
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.282.272</b>	<b>2.167.105</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.679.380	9.009.626
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.679.380</b>	<b>9.009.626</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	430.440	568.837
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Selskabsskat	183.877	173.926
	Anden gæld	147.673	129.258
	Periodeafgrænsningsposter	224.221	214.196
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.002.211</b>	<b>1.102.217</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.681.591</b>	<b>10.111.843</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.096.462</b>	<b>19.125.465</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.10.22	160.000	5.686.517	1.000.000	6.846.517
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	86.082	1.200.000	1.286.082
Saldo pr. 30.09.23	160.000	5.772.599	1.200.000	7.132.599

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	240.877	230.796
Årets regulering af udskudt skat	115.167	140.444
Regulering af skat fra tidligere år	0	130
I alt	356.044	371.370

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.22	18.779.130
Kostpris pr. 30.09.23	18.779.130
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	220.870
Dagsværdireguleringer i året	-100.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	120.870
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	18.900.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat med et afkastkrav på 9,7% pr. 30.09.2023 (9,7% pr. 30.09.2022). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

En forøgelse af afkastkrav med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 931.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	430.440	6.843.060	9.109.820	9.578.463
I alt	430.440	6.843.060	9.109.820	9.578.463

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.23	18.900.000	18.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-100.000	-100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Der henvises i øvrigt til note 2 for yderligere beskrivelse.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.110 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.000

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremti-

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.