

# ND Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.11.20

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 - 15

---

---

**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 01.10.19 - 30.09.20 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. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 3. november 2020

**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 01.10.19 - 30.09.20 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 3. november 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.19 - 30.09.20 udviser et resultat på DKK 938.818 mod DKK 894.279 for tiden 01.10.18 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.197.898.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.879.405</b>	<b>1.833.765</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-500.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.379.405</b>	<b>1.333.765</b>
1	Finansielle omkostninger	-176.065	-186.608
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.203.340</b>	<b>1.147.157</b>
	Skat af årets resultat	-264.522	-252.878
	<b>Årets resultat</b>	<b>938.818</b>	<b>894.279</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.000	1.000.000
	Overført resultat	138.818	-105.721
	<b>I alt</b>	<b>938.818</b>	<b>894.279</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	19.000.000	19.500.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.500.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>167.890</b>	<b>439.840</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>167.890</b>	<b>439.840</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.167.890</b>	<b>19.939.840</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	160.000	160.000
	Overført resultat	5.237.898	5.099.080
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.197.898</b>	<b>6.259.080</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.886.222	1.856.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.886.222</b>	<b>1.856.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	10.141.203	10.694.969
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.141.203</b>	<b>10.694.969</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	556.888	554.243
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Selskabsskat	234.300	221.980
	Anden gæld	135.379	129.923
	Periodeafgrænsningsposter	0	207.645
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>942.567</b>	<b>1.129.791</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.083.770</b>	<b>11.824.760</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.167.890</b>	<b>19.939.840</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20				
Saldo pr. 01.10.19	160.000	5.099.080	1.000.000	6.259.080
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	138.818	800.000	938.818
Saldo pr. 30.09.20	160.000	5.237.898	800.000	6.197.898

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, associerede virksomheder	0	2.301
Renteomkostninger i øvrigt	176.065	184.307
I alt	176.065	186.608

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.19	18.779.130
Kostpris pr. 30.09.20	18.779.130
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.19	720.870
Dagsværdireguleringer i året	-500.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.20	220.870
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	19.000.000

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. 30.09.20 (9% pr. 30.09.19). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 935.

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

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	556.888	7.854.320	10.698.091	11.249.212
I alt	556.888	7.854.320	10.698.091	11.249.212

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.698 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.000.

### 5. 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

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

**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**

Investerings ejendomme 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 afskriv-

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget 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 fremtidig 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.