

---

# *N6 Ejendomsselskab ApS*

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 34 47 48 50

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/3 2024

Kenneth Hvid  
Søndergaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5           |
| Balance 31. december                       | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for N6 Ejendomsselskab 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 4. marts 2024

**Direktion**

Kenneth Hvid Søndergaard  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i N6 Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for N6 Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 4. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** N6 Ejendomsselskab ApS  
Sandbjergvej 11  
2970 Hørsholm  
CVR-nr: 34 47 48 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

**Direktion** Kenneth Hvid Søndergaard

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>4.809.571</b> | <b>4.424.146</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2    | -270.371         | -270.371         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>4.539.200</b> | <b>4.153.775</b> |
| Finansielle indtægter                             | 3    | 231.308          | 109.825          |
| Finansielle omkostninger                          |      | -2.592.684       | -504.568         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>2.177.824</b> | <b>3.759.032</b> |
| Skat af årets resultat                            | 4    | -488.260         | -835.684         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>1.689.564</b> | <b>2.923.348</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 0                | 3.000.000        |
| Overført resultat                      | 1.689.564        | -76.652          |
|  | <b>1.689.564</b> | <b>2.923.348</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | DKK               | DKK               |
| Grunde og bygninger                          |      | 86.647.774        | 86.918.145        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>86.647.774</b> | <b>86.918.145</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>86.647.774</b> | <b>86.918.145</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                 | 509               |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 5.972.876         | 7.757.542         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>5.972.876</b>  | <b>7.758.051</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>5.972.876</b>  | <b>7.758.051</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>92.620.650</b> | <b>94.676.196</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                      |      | 250.000           | 250.000           |
| Overført resultat                                    |      | 7.353.775         | 5.664.211         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |      | 0                 | 3.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>7.603.775</b>  | <b>8.914.211</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 15.701.800        | 15.753.200        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>15.701.800</b> | <b>15.753.200</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 65.944.820        | 66.296.593        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 5    | <b>65.944.820</b> | <b>66.296.593</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 384.801           | 401.689           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  |      | 167.061           | 257.274           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 581.214           | 939.896           |
| Anden gæld   |      | 2.237.179         | 2.113.333         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>3.370.255</b>  | <b>3.712.192</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>69.315.075</b> | <b>70.008.785</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>92.620.650</b> | <b>94.676.196</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 6    |                   |                   |
| Nærtstående parter                                   | 7    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 8    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 250.000              | 5.664.211            | 3.000.000                                      | 8.914.211        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                    | 0                    | -3.000.000                                     | -3.000.000       |
| Årets resultat                  | 0                    | 1.689.564            | 0  | 1.689.564        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>250.000</b>       | <b>7.353.775</b>     | <b>0</b>                                       | <b>7.603.775</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
|  | 270.371        | 270.371        |
|  | <b>270.371</b> | <b>270.371</b> |

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
|  | 231.308        | 109.825        |
|  | <b>231.308</b> | <b>109.825</b> |

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
|  | 539.660        | 900.284        |
|  | -51.400        | -64.600        |
|  | <b>488.260</b> | <b>835.684</b> |

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | DKK               | DKK               |
|  | 59.890.765        | 64.832.331        |
|  | <b>59.890.765</b> | <b>64.832.331</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|
|  | DKK         | DKK         |
| <b>6. 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                  | 86.647.774  | 86.918.145  |

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kesosi 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.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

## 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| <u>Navn</u>        | <u>Hjemsted</u> |
|--------------------|-----------------|
| Kesosi Holding ApS | Rudersdal       |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N6 Ejendomsselskab 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttoresultat

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Investeringsjendomme 20-100 år

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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.