



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

ND Ejendomme ApS

**Nr Hostrupvej 3 B
6230 Rødekro**

CVR-nr. 35 64 31 84

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. juni 2024

Malene Dressler
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, den 14. juni 2024

Direktion

Malene Dressler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ND Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ND Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 14. juni 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 872.547, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.687.317.

Værdiansættelse af investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 20.950.000 pr. 31. december 2022.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, sammenlignelige handler. Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,75-7,5% p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold:

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering:

Ændring i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejustrereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling:

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedring, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ND Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, lejeomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations - og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgår af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
 - 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
 - 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind - og udvendig vedligeholdelse etc.)
 - 4) -administration
- nettoresultat(sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent = kapitaliseret nettoresultat /afkastprocent(5) / 100
 - 6) + refusionssaldi
 - 7) - korrektioner til dagsværdi
 - 8) Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 95 %.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendige og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombyggningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdi:

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		1.228.167	1.270.380
Personaleomkostninger		-54.811	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.173.356	1.270.380
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-16.739	-16.739
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	1.058.713
Resultat før finansielle poster		2.056.617	2.312.354
Finansielle indtægter	1	50.330	1.066.157
Finansielle omkostninger	2	-987.224	-617.130
Resultat før skat		1.119.723	2.761.381
Skat af årets resultat		-247.176	-608.840
Årets resultat		872.547	2.152.541
Overført resultat		872.547	2.152.541
		872.547	2.152.541

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	27.217.853	20.950.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	0	206.878
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	77.384	94.123
Materielle anlægsaktiver		27.295.237	21.251.001
Anlægsaktiver i alt		27.295.237	21.251.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	26.542
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		946.808	651.742
Periodeafgrænsningsposter		0	5.682
Tilgodehavender		946.808	683.966
Likvide beholdninger		0	1.438.624
Omsætningsaktiver i alt		946.808	2.122.590
Aktiver i alt		28.242.045	23.373.591

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>6.607.317</u>	<u>5.734.770</u>
Egenkapital		<u>6.687.317</u>	<u>5.814.770</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>782.700</u>	<u>585.200</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>782.700</u>	<u>585.200</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.577.743	13.156.531
Periodeafgrænsningsposter		<u>369.690</u>	<u>347.285</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>16.947.433</u>	<u>13.503.816</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	786.999	746.717
Kreditinstitutter		674.332	30.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.044	107.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.509	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		49.676	375.540
Anden gæld		<u>2.272.035</u>	<u>2.209.594</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.824.595</u>	<u>3.469.805</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.772.028</u>	<u>16.973.621</u>
Passiver i alt		<u><u>28.242.045</u></u>	<u><u>23.373.591</u></u>

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	5.734.770	5.814.770
Årets resultat	0	872.547	872.547
Egenkapital 31. december 2023	80.000	6.607.317	6.687.317

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.800	6.700
Andre finansielle indtægter	530	197
Kursreguleringer	0	1.059.260
	<u>50.330</u>	<u>1.066.157</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	700	0
Andre finansielle omkostninger	986.524	617.130
	<u>987.224</u>	<u>617.130</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	18.327.487	133.917
Tilgang i årets løb	5.367.853	0
Kostpris 31. december 2023	23.695.340	133.917
Opskrivninger 1. januar 2023	2.622.513	0
Årets opskrivninger	900.000	0
Opskrivninger 31. december 2023	3.522.513	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	39.794
Årets afskrivninger	0	16.739
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	56.533
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>27.217.853</u>	<u>77.384</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

1. Opgørelse af ejendommens driftafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaseret metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2016. En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings -og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

2. Fastsættelse af ejendommenes afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt til ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsf forhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdsfrie materialer.

Den anvente afkastkatsats for ejendommen er fastsat til 6,75-7,5 %.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.499.949	16.961.443	383.700	15.359.800
Periodeafgrænsningsposter	750.584	772.989	403.299	0
	14.250.533	17.734.432	786.999	15.359.800

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ND Holding ApS (Administrations selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.278, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 26.111.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet kautionerer for de øvrige selskaber i koncernen bankengagement, hvor der i øvrige selskaber er trukket 723 t.kr.

ND Ejendomme ApS

**Nr Hostrupvej 3 B
6230 Rødekro**

CVR-nr. 35 64 31 84

**Opgørelse af skattepligtig indkomst med
specifikationer for indkomståret 2023**

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens erklæring	1
Revisors erklæring om opstilling af Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer	2
Specifikationer til årsrapporten	4
Opgørelse af skattepligtig indkomst	10
Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst	11
Andre specifikationer	14

Ledelsens erklæring

Årsrapporten for 2023 for ND Ejendomme ApS, bilag og meddelte oplysninger, der ligger til grund for den af revisor opstillede Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer, er godkendt af mig.

Jeg har gennemgået og godkendt Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer for indkomståret 2023 for ND Ejendomme ApS.

Jeg erklærer, at der efter min opfattelse ikke er yderligere forhold af betydning for Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer ud over de i specifikationerne anførte forhold.

Røddekro, den 14. juni 2024

Direktion

Malene Dressler

Revisors erklæring om opstilling af Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer

Til ledelsen i ND Ejendomme ApS

Vi har opstillet Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer for ND Ejendomme ApS for indkomståret 2023 på grundlag af selskabets årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023, bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer omfatter specifikationer til årsrapporten og opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer efter gældende skattelovgivning og ledelsens ønsker om yderligere oplysninger og specifikationer. 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.

Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og ledelsens ønsker om yderligere oplysninger og specifikationer.

Som anført i Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer er denne udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning samt ledelsens ønsker om yderligere oplysninger og specifikationer. Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer og kan være uegnet til andre formål.

Revisors erklæring om opstilling af Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer

Aabenraa, den 14. juni 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Specifikationer til årsrapporten

	2023 DKK	2022 DKK
1 Resultat før finansielle poster		
Nettoomsætning, specifikation 2	2.865.855	2.062.899
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, specifikation 3	-1.257.922	-681.825
Dækningsbidrag	1.607.933	1.381.074
Andre eksterne omkostninger, specifikation 4	-379.766	-110.694
Bruttoresultat	1.228.167	1.270.380
Personaleomkostninger, specifikation 5	-54.811	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-16.739	-16.739
Værdireguleringer af investeringsaktiver	900.000	1.058.713
Resultat før finansielle poster	2.056.617	2.312.354
Dækningsgrad	56,1 %	66,9 %
2 Nettoomsætning		
Brundevej 11	54.648	0
Klinkbjerg 18	181.247	0
Klinkbjerg 16	278.655	0
Klinkbjerg 24	222.321	220.908
Klinkbjerg 26	348.718	206.401
Skinderbro 4	530.435	518.418
Store Pottegade 23A	299.388	244.130
Nygade 68	950.443	873.042
	2.865.855	2.062.899

Specifikationer til årsrapporten

	2023	2022
	DKK	DKK
3 Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		
Ejendomsforsikring, Klinkbjerg 14	12.366	0
Ejendomsskat, Klinkbjerg 14	7.804	0
El, vand og varme, Klinkbjerg 14	60.685	0
Småanskaf, vedligehold & reparationer Klinkbjerg14	-2.748	0
Ejendomsskat, Klinkbjerg 18	10.051	0
Ejendomsforsikring, Klinkbjerg 18	14.449	0
El, vand og varme, Klinkbjerg 18	80.944	0
Småanskaf, vedligehold & reparationer Klinkbjerg18	29.098	0
El, vand og varme, Klinkbjerg 2	-303	0
Småanskaf, vedligehold & reparationer Klinkbjerg16	7.512	0
Ejendomsskat, Klinkbjerg 24	9.245	8.474
Ejendomsforsikring, Klinkbjerg 24	9.186	5.641
El, vand og varme, Klinkbjerg 24	26.530	24.133
Småanskaf vedligehold & reparationer Klinkbjerg 24	7.097	1.966
Ejendomsskat, Klinkbjerg 26	17.977	19.821
Ejendomsforsikring, Klinkbjerg 26	9.168	8.294
El, vand og varme, Klinkbjerg 26	93.863	71.092
Småanskaf vedligehold & reparationer Klinkbjerg 26	16.336	28.294
Ejendomsskat, Skinderbro 4	12.559	12.550
Ejendomsforsikring, Skinderbro 4	8.471	9.387
El, vand og varme, Skinderbro 4	120.083	118.480
Småanskaf, vedligehold & reparationer Skinderbro 4	72.378	40.040
Ejendomsskat, Store Pottegade 23A	6.213	5.712
Ejendomsforsikring, Store Pottergade 23	7.916	6.596
El, vand og varme, Store Pottergade 23	49.562	56.241
Småanskaf, vedligehold mv. St. Pottergade 23	3.037	7.003
Diverse ejendomsomkostninger	0	2.148
Ejendomsskat, Nygade 68	21.378	21.353
Ejendomsforsikring, Nygade 68	13.232	19.564
El, vand og varme, Nygade 68	149.691	103.957
Smanskaf, vedligehold & reparationer, Nygade 68	384.142	111.079
	1.257.922	681.825

Specifikationer til årsrapporten

	2023	2022
	DKK	DKK
4 Andre eksterne omkostninger		
Restaurationsbesøg	2.223	1.082
Anden repræsentation	525	6.532
Salgsomkostninger	2.748	7.614
Telefon og internet	3.188	4.758
IT omkostninger	83	0
Porto og gebyrer	18.627	6.437
Kontingenter	425	425
Revision	40.000	36.875
Advokathonorar	35.000	13.500
Småanskaffelser	42.884	33.585
Ikke fradragsberettigede omkostninger	1.500	0
Kursus	10.800	7.500
Andre personaleomkostninger	774	0
Vedligeholdelse inventar	567	0
Administrationsomkostninger	153.848	103.080
Tabt tilgodehavende lejere	223.170	0
Tab på debitorer	223.170	0
	379.766	110.694

Specifikationer til årsrapporten

5 Personaleomkostninger

Lønninger og gager	54.243	0
Lønninger	54.243	0
ATP	568	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
	54.811	0

6 Finansielle indtægter

Renter ND Holding Aabenraa	13.800	6.000
ND Web Marketing	36.000	700
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.800	6.700
Kursreguleringer	0	1.059.260
Renter, debitorer	530	197
Andre finansielle indtægter	530	197
	50.330	1.066.157

Specifikationer til årsrapporten

	2023 DKK	2022 DKK
7 Finansielle omkostninger		
Renter ND Entreprise	700	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	700	0
Kassekredit	23.787	20.178
Garantiprovision	157.275	40.858
Låneomkostninger	6.867	176.980
Renter, kreditorer	447	0
Renter, skatter og afgifter	0	770
Prioritetslån	586.554	223.770
Mellemregning med hovedaktionær	31.851	33.870
Kautionspræmie	179.743	120.704
Andre finansielle omkostninger	986.524	617.130
	987.224	617.130
8 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Tilgodehavende husleje	0	26.542
	0	26.542
	2023 DKK	2022 DKK
9 Likvide beholdninger		
Jyske bank 7561-1055478	0	15.352
Jyske bank 7561-1055478	0	43.272
Jyske Bank 7561-1054687 (Deponeringskonto)	0	630.000
Jyske Bank 7561-1054687 (Deponeringskonto)	0	750.000
	0	1.438.624

Specifikationer til årsrapporten

10 Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	22.669	94.304
Skyldige omkostninger	13.375	13.375
	<u>36.044</u>	<u>107.679</u>

11 Anden gæld

Merværdiafgift mv.	0	25.452
A-skat	6.130	0
AM-bidrag	2.041	0
ATP	568	0
Feriepenge	1.596	0
Mellemregning anpartshavere	1.564.839	1.652.452
Forudbetalt husleje	11.888	0
Skattekontoen	0	5
Deposita	684.973	531.685
	<u>2.272.035</u>	<u>2.209.594</u>

Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2023

	<u>Spec.</u>	<u>2023</u> DKK
Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen		1.119.723
Permanente forskydninger:		
Andel af repræsentationsudgifter uden fradrag, 75% af DKK 2.748		2.061
Ikke fradragsberettigede omkostninger		<u>1.500</u>
Skattepligtigt resultat		1.123.284
Midlertidige forskelle:		
Regnskabsmæssige afskrivninger tilbageført		16.739
Regulering af investeringsaktiver		-900.000
Skattemæssige afskrivninger driftsmidler	1	<u>-14.124</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>225.899</u></u>
Forventet pålignet skat, 22,0% af DKK 225.800		<u>49.676</u>

Selskabet er sambeskattet med ND Holding Aabenraa ApS, cvr-nr. 35 64 31 25.

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

	2023
	DKK
1 Driftsmidler	
Skattemæssig saldo 1. januar	56.496
Afskrivningsgrundlag	56.496
Afskrivning, 25%	14.124
Skattemæssig saldo 31. december	42.372

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

2 Afskrivning på bygninger

	Anskaffelsessum	Ej afskrivningsberettiget	Afskrivningsgrundlag
Klinkbjerg 24A			
Anskaffelsessum	1.822.489	1.822.489	0
Forbedring 2018	7.844	7.844	0
Forbedring 2020	245.480	245.480	0
	2.075.813	2.075.813	0
Klinkbjerg 26B			
Anskaffelsessum	1.171.826	1.171.826	0
Omk. v. anskaffelse	20.588	20.588	0
Forbedring 2019	65.212	65.212	0
Forbedring 2020	2.937	2.937	0
Forbedringer 2021	192.176	192.176	0
Forbedringer 2022	217.496	217.496	0
	1.670.235	1.670.235	0
Skinderbro 4A			
Anskaffelsessum	4.111.160	4.111.160	0
Forbedring 2020	19.813	19.813	0
Forbedringer 2021	145.245	145.245	0
Forbedring 2022	66.317	66.317	0
	4.342.535	4.342.535	0
Store Pottergade 23A			
Anskaffelsessum	2.647.430	2.647.430	0
	2.647.430	2.647.430	0
Nygade 68A			
Anskaffelsessum	7.222.475	7.222.475	0
Forbedring 2022	368.999	368.999	0
	7.591.474	7.591.474	0

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

2 Afskrivning på bygninger (Fortsat)

Forudbetaling	100.000	100.000	0
Tinglysningsafgift	6.878	6.878	0
Anskaffelsessum	1.900.000	1.900.000	0
	2.006.878	2.006.878	0
Forudbetaling	100.000	100.000	0
Anskaffelsessum	3.250.000	3.250.000	0
Tinglysningsafgift	10.975	10.975	0
	3.360.975	3.360.975	0
I alt	23.695.340	23.695.340	0

Andre specifikationer

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	2023 Forskel	2022 Forskel
1 Udskudt skat				
Grunde og bygninger	27.217.853	23.695.340	3.522.513	2.622.513
Driftsmidler	<u>77.384</u>	<u>42.372</u>	<u>35.012</u>	<u>37.627</u>
Grundlag for beregning af udskudt skat			<u>3.557.525</u>	<u>2.660.140</u>
Udskudt skat afsættes med 22,0%/22,0%			<u>782.656</u>	<u>585.231</u>
Afstemning af grundlag for beregning af udskudt skat				
Grundlag for beregning af udskudt skat 1. januar			2.660.140	1.599.334
+ Skattepligtigt resultat			1.123.284	2.767.862
- Skattepligtig indkomst			<u>-225.899</u>	<u>-1.707.056</u>
Grundlag for beregning af udskudt skat			<u>3.557.525</u>	<u>2.660.140</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>
				2023
				DKK
2 Opgørelse af selskabsskat				
Forventet pålignet skat, 22,0% af DKK 225.800				<u>49.676</u>
Rentetillæg, 7,7% af DKK 49.676				<u>3.825</u>
Restskat til betaling 20. november 2024				<u>53.501</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Malene Nygaard Dressler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Malene Nygaard Dressler

Direktør

ID: 36292352-f255-4bb3-98cb-0f706fbb1e59

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 10:02:49

Underskrevet med MitID



Claus Møller Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Møller Hansen

Revisor

ID: 6b2c1737-91c4-4457-94e1-b3af3b0ba20f

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 10:09:50

Underskrevet med MitID



Malene Nygaard Dressler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Malene Nygaard Dressler

Dirigent

ID: 36292352-f255-4bb3-98cb-0f706fbb1e59

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 10:48:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fe75a1QUwmm251864094

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.