

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

Ejendomsselskabet N & K ApS

Skelhøjevej 2  
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT  
2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/5 2022



---

Dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 35 80 99 61

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet N & K ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 11/5 2022

Direktion

Morten Kortegaard

Mogens Nørgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet N & K ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet N & K ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønde, den 15/5 2022

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646



Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet N & K ApS  
Skelhøjevej 2  
8400 Ebeltoft

CVR-nr: 35 80 99 61  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Morten Kortegaard  
Mogens Nørgaard

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med køb, administration og salg af fast ejendom, udlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 5.209, hvilket vurderes tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet N & K ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	10 år	0 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	104.909	105.453
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-56.048	-56.048
DRIFTSRESULTAT	48.861	49.405
Andre finansielle omkostninger	-36.670	-37.192
RESULTAT FØR SKAT	12.191	12.213
Skat af årets resultat	-6.982	-7.048
ÅRETS RESULTAT	5.209	5.165
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	5.209	5.165
DISPONERET I ALT	5.209	5.165

Balance 31. december  
AKTIVER

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	1.614.950	1.670.999
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.614.950</b>	<b>1.670.999</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.614.950</b>	<b>1.670.999</b>
Selskabsskat	0	83
Andre tilgodehavender	33	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>33</b>	<b>83</b>
Likvide beholdninger	142.143	99.004
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>142.176</b>	<b>99.087</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.757.126</b>	<b>1.770.086</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-11.009	-16.218
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>38.991</b>	<b>33.782</b>
Hensættelse til udskudt skat	17.855	17.617
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>17.855</b>	<b>17.617</b>
Prioritetsgæld	538.953	585.633
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.097.414	1.070.890
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.636.367</b>	<b>1.656.523</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	47.000	47.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.750	14.750
Selskabsskat	1.749	0
Anden gæld	414	414
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>63.913</b>	<b>62.164</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.700.280</b>	<b>1.718.687</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.757.126</b>	<b>1.770.086</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	-16.218	-21.383
Årets resultat	5.209	5.165
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-11.009</b>	<b>-16.218</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>38.991</b>	<b>33.782</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	632.632	585.953	47.000	349.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.070.890	1.097.414	0	0
	<u>1.703.522</u>	<u>1.683.367</u>	<u>47.000</u>	<u>349.000</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er udstedt realkreditlån med restgæld pr. 31/12 2021 t.kr. 586. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør t.kr. 1.615.

Der er udstedet ejerpantebrev nom. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.