

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**EJENDOMSSELSKABET N&K ApS**

**Skelhøjevej 2  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 01 / 05 2024

**Morten Kortegaard**

---

Dirigent

**CVR-nr. 35 80 99 61**

Medlem af:

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

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET 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 01 / 05 2024

### 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 2023 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 01 / 05 2024

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET N&K ApS  
Skelhøjvej 2  
8400 Ebeltøft

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. -39 108, hvilket vurderes knapt 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 2023 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 posteringer 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 %

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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.

#### 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



## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>101.557</b>	<b>104.010</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-56.047	-56.048
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>45.510</b>	<b>47.962</b>
Andre finansielle omkostninger	-90.018	-41.752
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-44.508</b>	<b>6.210</b>
Skat af årets resultat	5.400	-5.719
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-39.108</b>	<b>491</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-39.108	491
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-39.108</b>	<b>491</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	1.502.855	1.558.902
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.502.855</b>	<b>1.558.902</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.502.855</b>	<b>1.558.902</b>
Selskabsskat	11.176	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.176</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>204.238</b>	<b>188.053</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>215.414</b>	<b>188.053</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.718.269</b>	<b>1.746.955</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-49.626	-10.518
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>374</b>	<b>39.482</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.197	10.026
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.197</b>	<b>10.026</b>
Prioritetsgæld	462.656	500.491
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.198.978	1.135.706
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.661.634</b>	<b>1.636.197</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	38.900	39.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.750	14.750
Selskabsskat	0	6.486
Anden gæld	414	414
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>54.064</b>	<b>61.250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.715.698</b>	<b>1.697.447</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.718.269</b>	<b>1.746.955</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	-10.518	-11.009
Årets resultat	-39.108	491
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-49.626</b>	<b>-10.518</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>374</b>	<b>39.482</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	540.091	501.556	38.900	291.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.135.706	1.198.978	0	1.198.000
	<b>1.675.797</b>	<b>1.700.534</b>	<b>38.900</b>	<b>1.489.000</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 540 er der givet pant i grund og erhvervsbygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt t.kr 1.503.

Der er deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 500 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grund og erhvervsbygninger.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mogens Kilde Nørgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: fef391fd-cd7c-4555-94f2-6731c24312b9

IP: 191.97.xxx.xxx

2024-05-02 23:44:35 UTC



## Morten Steensbak Kortegaard

Direktionsmedlem

Serienummer: 71127a90-3dad-4e4e-ac7f-8df6c109ada3

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-06 07:36:37 UTC



## Diana Skovmand Poulsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: 18ab6b77-c0ea-4e17-aeb0-ee106b14d048

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-06 07:46:45 UTC



## Morten Steensbak Kortegaard

Dirigent

Serienummer: 71127a90-3dad-4e4e-ac7f-8df6c109ada3

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-06 07:57:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: UGHED-UH2MB-B2N4P-ZFAY6-1VW5I-XGSP3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**