

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

Ejendomsselskabet N & K ApS

Skelhøjevej 2  
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT  
2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/4 2020

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 35 80 99 61



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

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 2019

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7  |
| Resultatopgørelse        | 10 |
| Balance                  | 11 |
| Noter                    | 13 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 16/4 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Rønne, den 16/4 2020

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

  
Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

|           |  |
|-----------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet N & K ApS<br>Skelhøjvej 2<br>8400 Ebeltoft |
|           | CVR-nr: 35 80 99 61<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Morten Kortegaard<br>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. 5.999, hvilket vurderes tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin egenkapital, men ledelsen vurderer, at selskabet ved egen fremtidig indtjening kan reetablere egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet N & K ApS for 2019 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

Regnskabet 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 salg, administration, lokaler 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 %              |

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 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 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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note  | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| BRUTTOFORTJENESTE   | 106.294       | 107.097       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -56.048       | -56.047       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>50.246</b> | <b>51.050</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 0             | 7             |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -37.291       | -40.713       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>12.955</b> | <b>10.344</b> |
| Skat af årets resultat  | -6.956        | -6.841        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>5.999</b>  | <b>3.503</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                            |               |               |
| Overført resultat   | 5.999         | 3.503         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>5.999</b>  | <b>3.503</b>  |

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

| Note                            | 2019             | 2018             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             | 1.727.046        | 1.783.094        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>1.727.046</b> | <b>1.783.094</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            | <b>1.727.046</b> | <b>1.783.094</b> |
| Andre tilgodehavender           | 0                | 10.833           |
| <b>Tilgodehavender</b>          | <b>0</b>         | <b>10.833</b>    |
| Likvide beholdninger            | 61.028           | 46.281           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        | <b>61.028</b>    | <b>57.114</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                  | <b>1.788.074</b> | <b>1.840.208</b> |

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

| Note   | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                    | -21.383          | -27.382          |
| <b>1 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>28.617</b>    | <b>22.618</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 15.414           | 13.211           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b>15.414</b>    | <b>13.211</b>    |
| Prioritetsgæld                                       | 632.277          | 678.586          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse             | 1.045.080        | 1.059.383        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>1.677.357</b> | <b>1.737.969</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 47.000           | 47.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 14.750           | 14.750           |
| Selskabsskat   | 4.936            | 4.660            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>66.686</b>    | <b>66.410</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                            | <b>1.744.043</b> | <b>1.804.379</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>1.788.074</b> | <b>1.840.208</b> |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       |                  |                  |



## Noter

|                      | 1/1 2019      | Forslag til<br>resultatdis-<br>ponering | 31/12 2019    |
|----------------------|---------------|---|---------------|
| <b>1 Egenkapital</b> |               |   |               |
| Virksomhedskapital   | 50.000        | 0                                       | 50.000        |
| Overført resultat    | -27.382       | 5.999                                   | -21.383       |
|                      | <u>22.618</u> | <u>5.999</u>                            | <u>28.617</u> |

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld                           | 725.586             | 679.277              | 47.000               | 448.000                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.059.383           | 1.045.080            | 0                    | 1.000.000              |
|  | <u>1.784.969</u>    | <u>1.724.357</u>     | <u>47.000</u>        | <u>1.448.000</u>       |

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkreditlån med restgæld pr. 31/12 2019 t.kr. 679. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør t.kr. 1.727.

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