

Ndr. Ringgade 74 A/S

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

CVR-nummer 37760048

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. oktober 2023

Jesper Risom
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ndr. Ringgade 74 A/S

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

Hjemstedskommune:

Slagelse

CVR-nummer:

37760048

Regnskabsperiode:

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Bestyrelse

Karsten Thunbo

Jesper Risom

Kim Thomas Nielsen

Direktion

Jesper Risom

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ndr. Ringgade 74 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 26. oktober 2023

Direktionen:

Jesper Risom

Bestyrelsen:

Karsten Thunbo
Formand

Jesper Risom

Kim Thomas Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ndr. Ringgade 74 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ndr. Ringgade 74 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Kalundborg, 26. oktober 2023

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26399610

Carsten Nielsen
Registreret Revisor
Nme16665

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet omfatter ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er fuldt udlejet og resultat af primær drift er blevet som forventet. Årets resultat er et overskud på 1.402 TDKK, hvoraf 585 TDKK udgør dagsværdiregulering efter skat.

Med henblik på, at give et mere retvisende billede af selskabets indtjening og værdi af selskabets ejendom er regnskabspraksis ændret således, at ejendommen fremover måles til dagsværdi som investeringsejendom på basis af afkastmodel.

Efter indregning af årets resultat og dagsværdiregulering af ejendommen udgør egenkapitalen 6.053 TDKK.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	1.399.782	1.322
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	750.000	0
	Resultat før finansielle poster	2.149.782	1.322
	Finansielle indtægter	0	1.096
	Finansielle omkostninger	-351.356	-320
	Resultat før skat	1.798.426	2.098
	Skat af årets resultat	-395.654	-394
	Årets resultat	1.402.772	1.704
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	265
	Overført resultat	1.402.772	1.440
	Resultatdisponering i alt	1.402.772	1.704

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
1	Investeringsejendomme	17.500.000	16.750
	Materielle anlægsaktiver	17.500.000	16.750
	Anlægsaktiver i alt	17.500.000	16.750
	Periodeafgrænsningsposter	38.783	35
	Tilgodehavender	38.783	35
	Omsætningsaktiver i alt	38.783	35
	Aktiver i alt	17.538.783	16.785

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	504.000	504
	Overført resultat	5.548.772	4.146
	Foreslået udbytte	0	265
	Egenkapital i alt	6.052.772	4.915
	Hensættelser til udskudt skat	329.987	98
	Hensatte forpligtelser	329.987	98
	Gæld til realkreditinstitutter	7.281.350	7.854
	Kreditinstitutter	1.577.160	0
	Andre pengekreditorer	736.790	669
2	Langfristede gældsforpligtelser	9.595.300	8.522
	Gæld til realkreditinstitutter	575.000	573
	Kreditinstitutter	559.548	219
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.198	48
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.931
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	394
	Selskabsskat	163.203	0
	Anden gæld	114.776	85
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.560.724	3.250
	Gældsforpligtelser i alt	11.156.024	11.773
	Passiver i alt	17.538.783	16.785
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	504	4.146	265	4.915
Udbetalt udbytte	0	0	-265	-265
Årets resultat	0	1.403	0	1.403
Egenkapital ultimo	504	5.549	0	6.053

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	17.968.884	17.820
Tilgang i årets løb	0	148
Kostpris 30. september	17.968.884	17.969
Dagsværdiregulering 1. oktober	-1.218.884	-1.219
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	750.000	0
Dagsværdireguleringer 30. september	-468.884	-1.219
Investeringsejendomme i alt	17.500.000	16.750

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Slagelse med to lejemål fordelt med 75% til kontor og 25% til lager, som blev anskaffet i 2016. Ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	22-23	21-22
Hensat til vedligeholdelse pr. m2	50	50
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8,0	7,6

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.068.790	6.206
--	-----------	-------

3 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.879, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 17.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 17.500. Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Med henblik på, at give et mere retvisende billede af indtjening og værdien af selskabets ejendom er regnskabspraksis ændret. Tidligere blev ejendom indregnet til kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag af afskrivninger. Ejendommen indregnes fremover til dagsværdi som investeringsejendom efter §38. Ændringen har medført, at der ikke afskrives på ejendommen, hvormed sidste års resultat er forøget med 614 TDKK før skat og 479 TDKK efter skat og dette år med tilsvarende beløb. Balancesummen og egenkapitalen er ikke påvirket af praksisændringen. Sammenligningstal er ændret.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendom samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

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

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

Jesper Risom

Direktionsmedlem

Serienummer: b1552744-017d-4c84-b517-23be1c80ef99

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-26 08:53:31 UTC



Jesper Risom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b1552744-017d-4c84-b517-23be1c80ef99

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-26 08:53:31 UTC



Kim Thomas Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:29919801-RID:27160951

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-26 09:03:10 UTC



Karsten Ramsing Thunbo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d0659ef-95e8-4634-be07-5149f95551bd

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-26 09:48:41 UTC



Carsten Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: ee2de723-3ef3-4aac-ab7b-28c1537f6ca2

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-10-26 10:49:04 UTC



Jesper Risom

Dirigent

Serienummer: b1552744-017d-4c84-b517-23be1c80ef99

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-26 10:51:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: KJ8SJ-00FLJ-HTJ3-FQNVW-2C4CT-NUHO1

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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>