

# Ejendomsselskabet N & K ApS

Skelhøjevej 2, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 35 80 99 61

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025.

  
Morten Kortegaard  
Dirigent

Medlem af:

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

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet N & K ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 14. maj 2025

### Direktion

Morten Kortegaard



Mogens Nørgaard



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet N & K ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet N & K ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorloven og 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 14. maj 2025

### **Kovsted & Skovgård**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

Diana Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35437

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet N & K ApS Skelhøjevej 2 8400 Ebeltøft
	CVR-nr.: 35 80 99 61
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Kortegaard Mogens Nørgaard
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet N & K ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	10 år	0 %

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

Note	2024	2023
2 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.446	-56.048
<b>Driftsresultat</b>	<b>108.387</b>	<b>45.510</b>
Andre finansielle indtægter	398	0
Øvrige finansielle omkostninger	-71.520	-90.018
<b>Resultat før skat</b>	<b>37.265</b>	<b>-44.508</b>
Skat af årets resultat	-12.885	5.400
<b>Årets resultat</b>	<b>24.380</b>	<b>-39.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	24.380	0
Disponeret fra overført resultat	0	-39.108
<b>Disponeret i alt</b>	<b>24.380</b>	<b>-39.108</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.472.408	1.502.854
Materielle anlægsaktiver i alt	1.472.408	1.502.854
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.472.408</b>	<b>1.502.854</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	11.176
Tilgodehavender i alt	0	11.176
Likvide beholdninger	128.767	204.238
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>128.767</b>	<b>215.414</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.601.175</b>	<b>1.718.268</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-25.246	-49.626
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>24.754</b></u>	<u><b>374</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	2.197
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.197</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	419.267	462.656
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.093.707	1.198.978
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.512.974</u>	<u>1.661.634</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	43.300	38.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.750	14.750
	Selskabsskat	4.982	0
	Anden gæld	415	413
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.447</u>	<u>54.063</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.576.421</b></u>	<u><b>1.715.697</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.601.175</b></u>	<u><b>1.718.268</b></u>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-10.518	39.482
Årets overførte overskud eller underskud	0	-39.108	-39.108
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-49.626	374
Årets overførte overskud eller underskud	0	24.380	24.380
	<b>50.000</b>	<b>-25.246</b>	<b>24.754</b>

**Noter****1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

**2. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
--	---	---

**3. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>
Gæld til realkreditinstitutter	462.567	43.300	419.267
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.093.707	0	1.093.707
	<b>1.556.274</b>	<b>43.300</b>	<b>1.512.974</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1327 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 463 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.472kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.