
Ejendomsselskabet NS ApS

Østerø Strandvej 9, 5800 Nyborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 18 92 06 46

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/5 2022

Erik Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	6
Balance 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet NS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 9. maj 2022

Direktion

Erik Madsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet NS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet NS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Regnskabet aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift, idet selskabets og koncernens aktiviteter er under afvikling. Selskabet og koncernen forventes ikke være i stand til at kunne afvikle sine forpligtelser fuldt ud og er afhængig af en aftale med selskabets og koncernens kreditorer herom. Der henvises til omtalen i note 1. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense M, den 9. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet NS ApS Østerø Strandvej 9 5800 Nyborg CVR-nr: 18 92 06 46 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. november 1995 Regnskabsår: 26. regnskabsår Hjemstedskommune: Nyborg
Direktion	Erik Madsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Pengeinstitut	Danske Bank Albani Torv 2-3 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning, investering og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 14.837, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 11.616.566.

Kapitalberedskabet

Selskabet indgår i en koncern, hvor der er givet gensidige selvskyldnerkautioner mellem koncernselskaberne for koncernens samlede gæld til kreditinstitut. Selskabets eneste driftsaktiv, dvs. selskabets ejendom, er udbudt til salg. Ved et salg på de udbudte vilkår, vil selskabet og koncernen have en betydelig underbalance. Medmindre der indgås en aftale med selskabets långivere, vil selskabet i tilfælde af et salg ikke være i stand til at afvikle dets forpligtelser i takt med, de forfalder. Regnskabet er derfor ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til beskrivelsen i note 1 for nærmere omtale.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiviteter har i 2021 været negativt påvirket af usædvanlige forhold. Covid-19 udbruddet har medført en nedgang i selskabets indtægtsstrømme, som omfatter bortforpagtning af restaurant. Dette er som følge af tvangsnedlukninger, samt begrænset aktivitet grundet restriktioner forbundet hermed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		383.572	454.615
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-388.929	-388.929
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-426.211	-440.859
Resultat før finansielle poster		-431.568	-375.173
Finansielle indtægter	2	579.818	538.454
Finansielle omkostninger	3	-42.401	-57.983
Resultat før skat		105.849	105.298
Skat af årets resultat	4	-120.686	-120.876
Årets resultat		-14.837	-15.578

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-14.837	-15.578
	-14.837	-15.578

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		18.000.000	12.302.860
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	20.451
Materielle anlægsaktiver	5	18.000.000	12.323.311
Anlægsaktiver		18.000.000	12.323.311
 Likvide beholdninger		 395.114	 242.024
 Omsætningsaktiver		 395.114	 242.024
Aktiver		18.395.114	12.565.335

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		10.781.183	6.222.855
Overført resultat		335.383	177.365
Egenkapital		11.616.566	6.900.220
Hensættelse til udskudt skat		3.697.516	2.446.198
Hensatte forpligtelser		3.697.516	2.446.198
Gæld til realkreditinstitutter		0	219.771
Anden gæld		0	1.374.039
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	1.593.810
Gæld til realkreditinstitutter		204.658	131.819
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		203.804	204.245
Anden gæld	6	2.587.570	1.289.043
Periodeafgrænsningsposter		85.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.081.032	1.625.107
Gældsforpligtelser		3.081.032	3.218.917
Passiver		18.395.114	12.565.335
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.222.855	177.365	6.900.220
Årets opskrivning	0	4.731.183	0	4.731.183
Årets af- og nedskrivning	0	-172.855	172.855	0
Årets resultat	0	0	-14.837	-14.837
Egenkapital 31. december	500.000	10.781.183	335.383	11.616.566

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet og den koncern, det indgår i, har betydelige bankengagementer. Samlet set overstiger koncernens forpligtelser dens aktiver. Selskabets ejendom, der samtidig er det eneste væsentlige aktiv i koncernen, er på tidspunktet for regnskabet aflæggelse udbudt til salg.

Ved salg af ejendommen på niveau med eller under udbudsprisen, vil der med selskabets og koncernens aktuelle kapitalberedskab ikke være dækning for alle koncernens forpligtelser. Det forventede salg af ejendommen vil derfor indebære, at selskabet tages under konkursbehandling, medmindre der indgås en aftale med selskabets og koncernens bankforbindelse og øvrige kreditorer vedrørende eftergivelse af koncernens udækkede gæld. Det er usikkert, om koncernens bankforbindelse og øvrige kreditorer vil medvirke hertil.

Vedrørende den løbende drift indtil salg af koncernens ejendom og selskabernes endelige afvikling, er selskabet og koncernen således afhængig af fortsat velvilje fra selskabets og koncernens bankforbindelse. De løbende forhandlinger med banken er positive, herunder med hensyn til den fornødne tålmodighed vedrørende salgsprocessen.

Som følge af de beskrevne omstændigheder aflægges årsrapporten for 2021 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation

2. Finansielle indtægter

	2021 DKK	2020 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	555.456	538.454
Andre finansielle indtægter	24.362	0
	579.818	538.454

3. Finansielle omkostninger

	2021 DKK	2020 DKK
Andre finansielle omkostninger	42.401	57.983
	42.401	57.983

4. Skat af årets resultat

	2021 DKK	2020 DKK
Årets aktuelle skat	203.804	204.245
Årets udskudte skat	-83.118	-83.369
	120.686	120.876

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	8.859.982	263.156
Kostpris 31. december	8.859.982	263.156
Opskrivninger 1. januar	11.080.574	0
Årets opskrivninger	6.065.619	0
Opskrivninger 31. december	17.146.193	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.637.696	242.705
Årets afskrivninger	368.479	20.451
Ned- og afskrivninger 31. december	8.006.175	263.156
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.000.000	0
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	13.822.027	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	4.177.973	0

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	219.771
Langfristet del	0	219.771
Inden for 1 år	204.658	131.819
	204.658	351.590

Anden gæld

Efter 5 år	0	1.133.263
Mellem 1 og 5 år	0	240.776
Langfristet del	0	1.374.039
Inden for 1 år	1.402.662	74.085
Øvrige kortfristet gæld	1.184.908	1.214.958
	2.587.570	2.663.082

2021	2020
DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.000.000	12.302.860
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	18.000.000	12.302.860
--	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Næsbyhoved Skov Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagement i tilknyttede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NS ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år
Installationer	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Opskrivninger på ejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabet aflægges jf. beskrivelsen i note 1 ikke under opfyldt going concern forudsætning. Selskabets ejendom er aktuelt udbudt til salg, og den til ejendommen tilhørende gæld forfalder derfor til betaling når salget gennemføres. Da ejendommen forventes solgt inden for 12 måneder fra balancedagen er langfristet gæld heri, i alt DKK 1.386.625, klassificeret som kortfristet gæld.