

NDN Ejendom ApS

c/o Niels Dahl Nielsen, Vesterhusvej 17 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 58 59

Årsrapport for 2025

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 10. februar 2026

Dirigent
Niels Dahl Nielsen

Selskabsoplysninger

Selskabet	NDN Ejendom ApS Vesterhusvej 17 B, 2610 Rødovre
CVR.nr.	30835859
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Niels Dahl Nielsen
Revisor	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 www.jsrevision.dk
iXBRL data	Forrige periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Andre erklæringer uden sikkerhed XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2025.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for NDN Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Rødovre, den 10. februar 2026

Direktion

Niels Dahl Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i NDN Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for NDN Ejendom ApS for 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 10. februar 2026

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet ejendomsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med NDN Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler afskrives lineært over 5 år, til en restværdi på kr. 0.

Ejendomme afskrives lineært over 25 år til en scrapværdi på 50%.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2025

Note	<u>Indeværende</u>	<u>Forrige</u>
	2025	2024
	kr.	kr.
Indtægter		
Bruttofortjeneste	176.526	213.748
Udgifter		
Afskrivninger	<u>-89.240</u>	<u>-89.240</u>
Resultat før finansiering	87.286	124.508
Finansielle indtægter	115	425
Finansielle udgifter	-2.693	-15.793
Finansielle udgifter, koncern	<u>-81.062</u>	<u>-75.240</u>
Resultat før skat	3.646	33.900
2	<u>-842</u>	<u>-7.462</u>
Årets resultat	<u><u>2.804</u></u>	<u><u>26.438</u></u>
Resultatdisponering		
Overført til næste år	2.804	26.438
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.804</u></u>	<u><u>26.438</u></u>

Balance pr. 31/12 2025

Note	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	0	0
	2.888.551	2.977.791
3	<u>2.888.551</u>	<u>2.977.791</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	11.357	4.737
	0	1.010
	<u>11.357</u>	<u>5.747</u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	
	Andre tilgodehavender	
	Tilgodehavender i alt	
	<u>185.403</u>	<u>155.198</u>
	Likvide beholdninger i alt	
	<u>196.760</u>	<u>160.945</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	<u>3.085.311</u>	<u>3.138.736</u>
	Aktiver i alt	

Balance pr. 31/12 2025

Note	31/12 2025	31/12 2024	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	479.131	476.327
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	<u>604.131</u>	<u>601.327</u>
2	Udskudt skat	<u>215.468</u>	<u>203.269</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>215.468</u>	<u>203.269</u>
	Deposita	<u>183.977</u>	<u>181.080</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>183.977</u>	<u>181.080</u>
	Kreditorer	22.852	14.104
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.904.147	1.986.928
	Bankgæld	1.204	0
	Anden gæld	<u>153.532</u>	<u>152.028</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.081.735</u>	<u>2.153.060</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.265.712</u>	<u>2.334.140</u>
	Passiver i alt	<u><u>3.085.311</u></u>	<u><u>3.138.736</u></u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-11.357	-4.737
Udskudt skat, regulering	<u>12.199</u>	<u>12.199</u>
	<u>842</u>	<u>7.462</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>215.468</u>	<u>203.269</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Driftsmidler</u>	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025	109.820	4.461.990
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2025	<u>109.820</u>	<u>4.461.990</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2025	109.820	1.484.199
Afskrivninger i året	0	89.240
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2025	<u>109.820</u>	<u>1.573.439</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2025	<u>0</u>	<u>2.888.551</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 2.950.000.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 180.000 til betaling efter 5 år.

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med NDN Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser, ud over dem, der fremgår af årsrapporten.

