

**N. Group ApS**

Kløvervang 6, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 10 09 25 58

**Årsrapport for 2017/18**

16. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2018

Michael Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for N. Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 28. september 2018

**Direktionen**

Michael Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i N. Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N. Group ApS for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Herning, den 28. september 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

N. Group ApS  
Kløvervang 6  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 10 09 25 58  
Stiftet: 1. oktober 2002  
Hjemstedskommune: Hørsholm  
Regnskabsår: 1. juli til 30. juni

**Direktionen**

Michael Nielsen

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i investering i fast ejendom samt værdipapirer.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	2017/18	2016/17
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.072.399</b>	<b>-12.133</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	60.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.132.399</b>	<b>-12.133</b>
Andre finansielle indtægter	11.820	8.327
Andre finansielle omkostninger	-77.935	-22.318
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.066.284</b>	<b>-26.124</b>
Skat af årets resultat	1 -28.649	7.568
<b>Årets resultat</b>	<b>2.037.635</b>	<b>-18.556</b>
Der foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	0
Overført resultat	1.931.835	-18.556
	<b>2.037.635</b>	<b>-18.556</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	8.279.271	3.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.279.271</b>	<b>3.200.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.348.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>1.348.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>8.279.271</b>	<b>4.548.500</b>
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.886
Udsudte skatteaktiver	2 162.232	190.883
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3 38.780	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>201.012</b>	<b>193.769</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>970.654</b>	<b>7.120</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.171.666</b>	<b>200.889</b>
<b>Aktiver</b>	<b>9.450.937</b>	<b>4.749.389</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.118.727	4.186.892
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6.349.527</b>	<b>4.311.892</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.857.664	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.857.664</b>	<b>0</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	130.400	0
Kreditinstitutter	2.721	350.734
Anden gæld	75.875	86.763
Periodeafgrænsningsposter	34.750	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>243.746</b>	<b>437.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.101.410</b>	<b>437.497</b>
<b>Passiver</b>	<b>9.450.937</b>	<b>4.749.389</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	



## Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	28.651	-7.565
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	-3
	<u>28.649</u>	<u>-7.568</u>

### 2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud . Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med

### 3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 1. juli	-34.815	70.000
Udbetalt i årets løb	358.303	0
Indbetalt i årets løb	-296.528	-70.000
Rente i henhold til gældende lovgivning	11.820	0
Saldo pr. 30. juni	<u>38.780</u>	<u>0</u>

Tilgodehavende hos medlemmer af direktion forrentes med diskontoen tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

### 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	4.186.892	0	4.311.892
Årets resultat	0	1.931.835	105.800	2.037.635
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>6.118.727</u>	<u>105.800</u>	<u>6.349.527</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.320.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter til årsrapporten

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt prioritetspantebrev på i alt DKK 700.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.451.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 5.431.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt DKK 20.000 er til ejerforeninger.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for N. Group ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, fællesomkostninger, forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, udbytte, kursregulering samt kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i år 2009 og 2017. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejerlejlighed	4 %
---------------	-----

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Ejerlejlighed	1%	(635.365)
Ejerlejlighed	-1%	1.058.942

## Regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.