

N Group ApS

Kløvervang 6, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 10 09 25 58

Årsrapport for 2019/20

18. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. december 2020

Michael Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 28. december 2020

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 2019/20 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. december 2020

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

	2019/20	2018/19
Note	DKK	DKK
Bruttotab	-75.017	235.497
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	177.173	0
Resultat af primær drift	102.156	235.497
Andre finansielle indtægter	0	32.862
Andre finansielle omkostninger	-58.557	-44.366
Resultat før skat	43.599	223.993
Skat af årets resultat	1 27.549	-50.906
Årets resultat	71.148	173.087
Der foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overført resultat	-39.452	65.087
	71.148	173.087

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		<u>8.600.000</u>	<u>8.422.827</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.600.000</u>	<u>8.422.827</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.326.000</u>	<u>1.326.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.326.000</u>	<u>1.326.000</u>
Anlægsaktiver		<u>9.926.000</u>	<u>9.748.827</u>
Udsudte skatteaktiver	2	138.875	111.326
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	<u>0</u>	<u>66.640</u>
Tilgodehavender		<u>138.875</u>	<u>177.966</u>
Omsætningsaktiver		<u>138.875</u>	<u>177.966</u>
Aktiver		<u>10.064.875</u>	<u>9.926.793</u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.144.362	6.183.814
Forslag til udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital	4	<u>6.379.962</u>	<u>6.416.814</u>
Gæld til kreditinstitutter		2.721.835	2.770.018
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.721.835</u>	<u>2.770.018</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		90.000	130.400
Kreditinstitutter		500.769	518.561
Anden gæld		372.309	78.500
Periodeafgrænsningsposter		0	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>963.078</u>	<u>739.961</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.684.913</u>	<u>3.509.979</u>
Passiver		<u>10.064.875</u>	<u>9.926.793</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Særlige poster	7		

Noter til årsrapporten

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-27.549	50.906
	<u>-27.549</u>	<u>50.906</u>

2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud . Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 369.193.

3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 1. juli	0	38.780
Udbetalt i årets løb	0	719.223
Indbetalt i årets løb	0	-724.225
Rente i henhold til gældende lovgivning	0	32.862
Saldo pr. 30. juni	<u>0</u>	<u>66.640</u>

4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	6.183.814	108.000	6.416.814
Betalt udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	-39.452	110.600	71.148
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>6.144.362</u>	<u>110.600</u>	<u>6.379.962</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.330.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt prioritetspantebrev og ejerpantebrev på i alt DKK 900.000, der giver pant i selskabets ejendom beliggende Hallandsgade 6C 1. TH., 2300 København S. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.231.000, der giver pant i selskabets ejendom beliggende Øresundsvej 24 5., 2300 København S. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for N Group ApS for 2019/20 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.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

Regnskabspraksis

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 udlejningsjendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i år 2009 og 2017. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

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:

Ejerlejligheder	3,75 %
-----------------	--------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. 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 (TDKK)
Ejerlejligheder	0,5%	1.326.999
Ejerlejligheder	-0,5%	(1.014.764)

Regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi.

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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