

N Group ApS

Kløvervang 6, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 10 09 25 58

Årsrapport for 2022/23

21. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2023

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30. september 2023

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 2022/23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Herning, den 30. september 2023

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 mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		154.903	47.046
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	40.322
Resultat af primær drift		154.903	87.368
Andre finansielle omkostninger		-197.700	-110.759
Resultat før skat		-42.797	-23.391
Skat af årets resultat	1	5.303	29.129
Årets resultat		-37.494	5.738
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		-155.294	-108.662
		-37.494	5.738

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme		<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.513.556</u>	<u>2.395.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.513.556</u>	<u>2.395.000</u>
Anlægsaktiver		<u>11.913.556</u>	<u>11.795.000</u>
Udsudte skatteaktiver	3	<u>92.210</u>	<u>86.907</u>
Tilgodehavender		<u>92.210</u>	<u>86.907</u>
Omsætningsaktiver		<u>92.210</u>	<u>86.907</u>
Aktiver		<u>12.005.766</u>	<u>11.881.907</u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.156.384	6.311.678
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		6.399.184	6.551.078
Gæld til kreditinstitutter		2.442.190	2.542.800
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.442.190	2.542.800
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		132.200	89.000
Kreditinstitutter		2.893.057	2.131.002
Anden gæld		139.135	552.777
Periodeafgrænsningsposter		0	15.250
Kortfristede gældsforpligtelser		3.164.392	2.788.029
Gældsforpligtelser		5.606.582	5.330.829
Passiver		12.005.766	11.881.907
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapital 1. juli - 30. juni

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	6.311.678	114.400	6.551.078
Betalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-155.294	117.800	-37.494
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>6.156.384</u>	<u>117.800</u>	<u>6.399.184</u>

Noter til årsrapporten

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-5.303	-29.129
	<u>-5.303</u>	<u>-29.129</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30. juni	<u>9.400.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien	<u>0</u>

3 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud . Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 313.351.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.910.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt prioritetspantebrev og ejerpantebreve på i alt DKK 900.000, der giver pant i selskabets ejendom beliggende på 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 på Øresundsvej 24 5., 2300 København S. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for N Group ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

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

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

Investerings ejendomme 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.

Ejerlejligheder 3,75 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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	0,50%	-1.007.639
Ejerlejligheder	-0,50%	1.317.682

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter gældsbreve, der måles til kostpris.

Egenkapital

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

Regnskabspraksis

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Nielsen

Direktør

Serienummer: f6df8d94-c97e-4316-a7a3-61fd5fbaef0

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-10-01 13:48:43 UTC



Jan Juul Buskbjerg

VISTISEN & LUNDE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 35658432

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: cc990f56-9b11-429a-afda-43c19dcb889b

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-10-01 14:15:33 UTC



Michael Nielsen

Dirigent

Serienummer: f6df8d94-c97e-4316-a7a3-61fd5fbaef0

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-10-01 14:20:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: CXU4F-Y0GN1-5HIUT-YN8QG-4EJEF-GODSM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>