



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

NEU EJENDOMSINVEST A/S

HUMLEVEJ 4, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2023

Uffe Lunding Jakobsen

CVR-NR. 25 35 30 80

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Neu Ejendomsinvest A/S Humlevej 4 8240 Risskov
	CVR-nr.: 25 35 30 80 Stiftet: 1. maj 2000 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hanne Margrethe Jakobsen Louise Foxdal Schmidt Uffe Lunding Jakobsen Nicolai Foxdal Jakobsen
Direktion	Uffe Lunding Jakobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Århus C
	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Neu Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 9. juni 2023

Direktion:

Uffe Lunding Jakobsen

Bestyrelse:

Hanne Margrethe Jakobsen

Louise Foxdal Schmidt

Uffe Lunding Jakobsen

Nicolai Foxdal Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Neu Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Neu Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 9. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udvikling af ejendomme, samt formidling af ejendomme og finansielle produkter og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		507.099	519.722
Personaleudgifter.....	1	-260.064	-264.610
Af- og nedskrivninger.....		-75.000	-151.200
DRIFTSRESULTAT		172.035	103.912
Indtægter af værdipapirer.....		1.216.521	696.817
Renteindtægter.....	2	625.378	113.385
Renteudgifter.....		-338.900	-143.477
RESULTAT FØR SKAT		1.675.034	770.637
Skat af årets resultat.....	3	-379.747	-173.295
ÅRETS RESULTAT		1.295.287	597.342
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet udbytte årets resultat.....		1.600.000	1.400.000
Overført resultat.....		-304.713	-802.658
I ALT		1.295.287	597.342

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg og inventar.....		734.760	490.580
Materielle anlægsaktiver.....	4	734.760	490.580
Andre værdipapirer.....		23.968.125	14.651.459
Finansielle anlægsaktiver.....	5	23.968.125	14.651.459
ANLÆGSAKTIVER.....		24.702.885	15.142.039
Andre tilgodehavender.....		138.935	611.630
Tilgodehavende selskabsskat.....		117.116	1.034
Tilgodehavender.....		256.051	612.664
Likvider.....		71.191	1.667.756
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		327.242	2.280.420
AKTIVER.....		25.030.127	17.422.459

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		8.914.381	9.219.094
Udloddet udbytte af årets resultat.....		1.600.000	1.400.000
EGENKAPITAL.....		11.014.381	11.119.094
Udskudt skat.....		66.815	21.952
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		66.815	21.952
Anden gæld.....		1.250.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.250.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		12.048.689	5.868.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.800	15.000
Selskabsskat.....		0	179.102
Anden gæld.....		616.442	218.916
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.698.931	6.281.413
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.948.931	6.281.413
PASSIVER.....		25.030.127	17.422.459
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Udloddet udbytte af årets resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	9.219.094	1.400.000	11.119.094
Forslag til resultatdisponering.....		-304.713	1.600.000	1.295.287
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.400.000	-1.400.000
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	8.914.381	1.600.000	11.014.381

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	256.656	260.288	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.408	4.322	
	260.064	264.610	
Renteindtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	625.378	113.385	
	625.378	113.385	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	334.884	178.068	
Regulering af udskudt skat.....	44.863	-4.773	
	379.747	173.295	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....		745.580	
Tilgang.....		615.360	
Afgang.....		-521.180	
Kostpris 31. december 2022.....		839.760	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		255.000	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-225.000	
Årets afskrivninger		75.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		105.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		734.760	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2022.....		15.801.459	
Tilgang.....		11.605.000	
Afgang.....		-2.043.334	
Kostpris 31. december 2022.....		25.363.125	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....		-1.150.000	
Årets værdireguleringer		-845.000	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....		600.000	
Værdireguleringer 31. december 2022.....		-1.395.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		23.968.125	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Anden gæld.....	1.250.000	0	1.250.000	0	
	1.250.000	0	1.250.000	0	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for bankgæld på 12.049 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i pantebreve i depot med bogført værdi 18.799 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Neu Ejendomsinvest A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.