



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2022

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 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 23. april 2022

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 2021 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 23. april 2022

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 | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|----------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 519.722 | -159.335 |
| Personaleudgifter..... | 1 | -264.610 | -11.452 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -151.200 | -80.901 |
| DRIFTSRESULTAT | | 103.912 | -251.688 |
| Indtægter af kapitalandele i | | 0 | -586.083 |
| Indtægter af værdipapirer..... | | 696.817 | 4.383.875 |
| Renteindtægter..... | 2 | 113.385 | 10.107.404 |
| Nedskrivning finansielle anlægsaktiver | | 0 | -57.041 |
| Renteudgifter..... | | -143.477 | -61.119 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 770.637 | 13.535.348 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -173.295 | -3.111.575 |
| ÅRETS RESULTAT | | 597.342 | 10.423.773 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Udloddet udbytte årets resultat..... | | 1.400.000 | 1.300.000 |
| Overført resultat..... | | -802.658 | 9.123.773 |
| I ALT | | 597.342 | 10.423.773 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg og inventar..... | | 490.580 | 640.580 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 490.580 | 640.580 |
| Andre værdipapirer..... | | 14.651.459 | 12.211.488 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 14.651.459 | 12.211.488 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 15.142.039 | 12.852.068 |
| Andre tilgodehavender..... | | 611.630 | 1.730.676 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 1.034 | 281.108 |
| Tilgodehavender..... | | 612.664 | 2.011.784 |
| Likvider..... | | 1.667.756 | 3.961.789 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.280.420 | 5.973.573 |
| AKTIVER..... | | 17.422.459 | 18.825.641 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 9.219.094 | 10.021.752 |
| Udloddet udbytte af årets resultat..... | | 1.400.000 | 1.300.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 11.119.094 | 11.821.752 |
| Udskudt skat..... | | 21.952 | 26.725 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 21.952 | 26.725 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 5.868.395 | 6.548.797 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.000 | 15.000 |
| Selskabsskat..... | | 179.102 | 0 |
| Anden gæld..... | | 218.916 | 413.367 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 6.281.413 | 6.977.164 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 6.281.413 | 6.977.164 |
| PASSIVER..... | | 17.422.459 | 18.825.641 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Aktiekapital | Overført overskud | Udloddet udbytte af årets resultat | I alt |
|---|----------------|----------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 500.000 | 10.021.752 | 1.300.000 | 11.821.752 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -802.658 | 1.400.000 | 597.342 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | -1.300.000 | -1.300.000 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 500.000 | 9.219.094 | 1.400.000 | 11.119.094 |

NOTER

| | 2021 kr. | 2020 kr. | Note |
|--|----------------|-------------------------|----------|
| Personaleudgifter | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager | 260.288 | 4.908 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 4.322 | 6.544 | |
| | 264.610 | 11.452 | |
| Renteindtægter | | | 2 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 113.385 | 10.107.404 | |
| | 113.385 | 10.107.404 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 178.068 | 3.038.428 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -4.773 | 73.147 | |
| | 173.295 | 3.111.575 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Andre anlæg og inventar | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 745.580 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 745.580 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | | 105.000 | |
| Årets afskrivninger | | 150.000 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | | 255.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 490.580 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | | Andre værdipapirer | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 13.361.488 | |
| Tilgang..... | | 6.370.663 | |
| Afgang..... | | -3.930.692 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 15.801.459 | |
| Værdireguleringer 1. januar 2021..... | | -1.650.000 | |
| Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver..... | | 500.000 | |
| Værdireguleringer 31. december 2021 | | -1.150.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 14.651.459 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Neu Ejendomsinvest A/S for 2021 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 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 kapitalandele i

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmkostninger 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.