



Søren Dalgaard, SR
Flemming Stahl, RR
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8 · 4200 Slagelse
Tlf. 58 53 13 22
Fax 58 52 13 22
www.revisionDSW.dk

N Ejendom ApS

Jonsgården 16

4200 Slagelse

CVR-nr. 25361385

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2018

Nicolai Sams
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for N Ejendom ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11. april 2018

Direktion

Gustav Nicolai Sams Jelstrup
Direktør



N Ejendom ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i N Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 opstilling 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.

Slagelse, den 11. april 2018

DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21696382


Flemming Stahl
Registreret revisor
mne18279

N Ejendom ApS



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	N Ejendom ApS Jonsgården 16 4200 Slagelse
CVR-nr.	25361385
Stiftelsesdato	6. december 2013
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Gustav Nicolai Sams Jelstrup, Direktør
Revisor	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nytov 8 4200 Slagelse CVR-nr.: 21696382



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 360.267, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 11.161.932, og en egenkapital på kr. 595.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for N Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning / Huslejeindtægter indtægtsføres i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 75 år

Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.087.081	1.028.881
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-200.290	-200.290
Driftsresultat		886.791	828.591
Andre finansielle indtægter		1.200	0
Finansielle omkostninger		-410.970	-433.183
Resultat før skat		477.021	395.408
Skat af årets resultat		-116.754	-89.914
Årets resultat		360.267	305.494
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		360.267	305.494
Resultatdisponering		360.267	305.494



Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.646.644	10.846.934
Materielle anlægsaktiver		<u>10.646.644</u>	<u>10.846.934</u>
Anlægsaktiver		<u>10.646.644</u>	<u>10.846.934</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.395	1.230
Periodeafgrænsningsposter		5.473	16.966
Tilgodehavender		<u>28.868</u>	<u>18.196</u>
Likvide beholdninger		<u>486.420</u>	<u>40.123</u>
Omsætningsaktiver		<u>515.288</u>	<u>58.319</u>
Aktiver		<u>11.161.932</u>	<u>10.905.253</u>



Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		515.000	154.733
Egenkapital		595.000	234.733
Gæld til kreditinstitutter		7.674.483	7.878.113
Langfristede gældsforpligtelser		7.674.483	7.878.113
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		200.000	205.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		743.733	361.875
Selskabsskat		116.754	89.914
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		465.162	552.692
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.366.800	1.582.926
Kortfristede gældsforpligtelser		2.892.449	2.792.407
Gældsforpligtelser		10.566.932	10.670.520
Passiver		11.161.932	10.905.253
Eventualforpligtelser	1		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		



Noter

2017

2016

1. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet N Ejendom Holding ApS` årsregnskab for yderligere oplysninger.

2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ud over at kreditinstitutter har pant i selskabets ejendomme, som i regnskabet indregnes med tkr. 10.647, har selskabet ikke stillet sikkerheder.

