



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

Nytorv 8A, 1. · 4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
[www.revisionDSW.dk](http://www.revisionDSW.dk)

## N Ejendom ApS

Jonsgården 16

4200 Slagelse

CVR-nr. 25361385

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 26. april 2019

### 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 2018 - 31. december 2018 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 revisorerets Etiske 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 26. april 2018

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 21696382

Flemming Stahl  
Registreret revisor  
mne18279



**N Ejendom ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	N Ejendom ApS Jonsgården 16 4200 Slagelse
<b>CVR-nr.</b>	25361385
<b>Stiftelsesdato</b>	6. december 2013
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Gustav Nicolai Sams Jelstrup, Direktør
<b>Revisor</b>	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Godkendt revisionsanpartsselskab Nytorv 8 A 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 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 22.501, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 10.908.695, og en egenkapital på kr. 617.501.

### 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 Restværdi 0 kr.

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	<b>797.249</b>	<b>1.087.081</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-200.290	-200.290
<b>Driftsresultat</b>	<b>596.959</b>	<b>886.791</b>
Andre finansielle indtægter	750	1.200
Finansielle omkostninger	-553.736	-410.970
<b>Resultat før skat</b>	<b>43.973</b>	<b>477.021</b>
Skat af årets resultat	-21.472	-116.754
<b>Årets resultat</b>	<b>22.501</b>	<b>360.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	22.501	360.267
<b>Resultatdisponering</b>	<b>22.501</b>	<b>360.267</b>



## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.446.354	10.646.644
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.446.354</b>	<b>10.646.644</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.446.354</b>	<b>10.646.644</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.769	23.395
Andre tilgodehavender		11.263	0
Periodeafgrænsningsposter		9.861	5.473
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.893</b>	<b>28.868</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>438.448</b>	<b>486.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>462.341</b>	<b>515.288</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.908.695</b>	<b>11.161.932</b>



## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		537.501	515.000
<b>Egenkapital</b>		<b>617.501</b>	<b>595.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		8.226.931	7.674.483
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>8.226.931</b>	<b>7.674.483</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.000	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.436	743.733
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		21.472	116.754
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		451.797	465.162
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.371.558	1.366.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.064.263</b>	<b>2.892.449</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.291.194</b>	<b>10.566.932</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.908.695</b>	<b>11.161.932</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		



## Noter

	2018	2017	
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	8.226.931	205.000	7.200.000
	<b>8.226.931</b>	<b>205.000</b>	<b>7.200.000</b>

## 2. 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.

## 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ud over at kreditinstitutter har pant i selskabets ejendomme, som i regnskabet indregnes med tkr. 10.446, har selskabet ikke stillet sikkerheder.

