

# Asnæs Revisor A/S

Registreret revisionselskab

Asnæs Centret 45  
Postboks 21 · 4550 Asnæs  
Telefon 5965 2000  
Telefax 5965 2033  
CVR-nr. 19 72 10 00  
info@asnæs-revisor.dk

## NEH Invest ApS

Rådhusvej 19  
4550 Asnæs

CVR-nr. 26 12 26 78

### Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. oktober 2017

---

Niels Hansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for NEH Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 4. oktober 2017

**Direktion**



Niels Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i NEH Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for NEH Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Asnæs, den 4. oktober 2017

Asnæs Revisor A/S  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr. 19 72 10 00



Poul Erik Christensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NEH Invest ApS  
Rådhusvej 19  
4550 Asnæs

Telefon: 5965 1010

CVR-nr.: 26 12 26 78

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Hjemsted: Odsherred

### Direktion

Niels Hansen, direktør

### Revisor

Asnæs Revisor A/S  
Registreret revisionselskab  
Asnæs Centret 45  
4550 Asnæs

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 102.951, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 662.377.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for NEH Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendom. Selskabet har tidligere indregnet investeringsejendom til kostpris reduceret med afskrivninger. Fremadrettet indregnes investeringsejendom til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat forøges med kr. 74.000.
- Årets skat af praksisændringen udgør kr. 185.979.
- Årets resultat efter skat forøges med kr. 57.719.
- Balancesummen forøges med kr. 845.357.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen når fakturering har fundet sted, og hvis indtægten forventes modtaget.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendommen, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til materiel og administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.170</b>	<b>-35.748</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>0</u>	<u>-884</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-24.170</b>	<b>-36.632</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-24.170</b>	<b>-36.632</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		<u>-110.904</u>	<u>-104.058</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-135.074</b>	<b>-140.689</b>
Skat af årets resultat	2	<u>32.123</u>	<u>56.321</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-102.951</u></b>	<b><u>-84.368</u></b>
Overført resultat		<u>-102.951</u>	<u>-84.368</u>
		<b><u>-102.951</u></b>	<b><u>-84.368</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	3.390.000	3.390.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.390.000</b></u>	<u><b>3.390.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.390.000</b></u>	<u><b>3.390.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.010</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.010</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>340</b></u>	<u><b>340</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>340</b></u>	<u><b>1.350</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.390.340</b></u></u>	<u><u><b>3.391.350</b></u></u>

## Balance 30. april

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		537.377	640.329
<b>Egenkapital</b>	5	<b>662.377</b>	<b>765.329</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	334.535	366.658
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>334.535</b>	<b>366.658</b>
Gæld til realkreditinstitutter		954.137	1.004.272
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>954.137</b>	<b>1.004.272</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	50.000	49.000
Banker		96.012	99.511
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.217.011	1.065.319
Anden gæld		67.868	36.461
Periodeafgrænsningsposter		3.000	2.400
Deposita		5.400	2.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.439.291</b>	<b>1.255.091</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.393.428</b>	<b>2.259.363</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.390.340</b>	<b>3.391.350</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>884</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>884</b></u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>884</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>884</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-32.123</u>	<u>-56.321</u>
	<u><b>-32.123</b></u>	<u><b>-56.321</b></u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2016	<u>3.753.643</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>3.753.643</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016	<u>-363.643</u>
Værdireguleringer 30. april 2017	<u>-363.643</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u><u>3.390.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5 % - 9,5 %. Det gennemsnitlige og standard afkastkrav kan opgøres til 9,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>8,50</u>	<u>9,00</u>	<u>9,50</u>
Dagsværdi	<u>3.589.000</u>	<u>3.390.000</u>	<u>3.211.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>199.000</u>	<u>0</u>	<u>-179.000</u>



## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2016	179.800
Kostpris 30. april 2017	179.800
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	179.800
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	179.800
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>0</b>

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	640.328	765.328
Årets resultat	0	-102.951	-102.951
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>537.377</b>	<b>662.377</b>

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2016	366.658	422.979
Anvendt i året	<u>-32.123</u>	<u>-56.321</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april 2017</b>	<b><u>334.535</u></b>	<b><u>366.658</u></b>
Materielle anlægsaktiver	601.919	590.154
Skattemæssigt underskud	<u>-267.384</u>	<u>-223.496</u>
	<b><u>334.535</u></b>	<b><u>366.658</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2016	30. april 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.053.272</u>	<u>1.004.137</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.053.272</u></b>	<b><u>1.004.137</u></b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NEH.DK Holding ApS (Administrationsselskab) og søsterselskabet Asnæs Karosserifabrik ApS hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.004.137, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør kr. 3.390.000.

Til sikkerhed for koncernes mellemværende med Danske Bank A/S er der tinglyst ejerantebrev i grunde og bygninger med nom. kr. 1.125.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 3.390.000.

Koncernes samlede gæld til Danske Bank A/S udgør kr. 583.920 pr. 30. april 2017.