



NEH Invest ApS

**Rådhusvej 19
4550 Asnæs**

CVR-nr. 26 12 26 78

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2019

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 2018 - 30. april 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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 9. oktober 2019

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 2018 - 30. april 2019 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 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 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 9. oktober 2019

Revida Revision
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
MNE-nr. mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

NEH Invest ApS
Rådhusvej 19
4550 Asnæs

Telefon: 5965 1010

CVR-nr.: 26 12 26 78

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Hjemsted: Odsherred Kommune

Direktion

Niels Hansen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 95.613, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 468.836.

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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

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.

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

Bruttofortjeneste

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

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 poster direkte i 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 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. 13.800 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2018/19 | 2017/18 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 7.403 | -9.763 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 5.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 7.403 | -4.763 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -133.084 | -123.782 |
| Resultat før skat | | -125.681 | -128.545 |
| Skat af årets resultat | 2 | 30.068 | 30.616 |
| Årets resultat | | -95.613 | -97.929 |
| Overført resultat | | -95.613 | -97.929 |
| | | -95.613 | -97.929 |

Balance 30. april

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 3.395.000 | 3.395.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.395.000</u> | <u>3.395.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.395.000</u> | <u>3.395.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | <u>500</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>500</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>340</u> | <u>340</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>840</u> | <u>340</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>3.395.840</u></u> | <u><u>3.395.340</u></u> |

Balance 30. april

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 343.836 | 439.449 |
| Egenkapital | 5 | 468.836 | 564.449 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 273.851 | 303.919 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 273.851 | 303.919 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 848.876 | 901.684 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 848.876 | 901.684 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 53.000 | 52.000 |
| Banker | | 99.311 | 95.403 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.526.499 | 1.377.816 |
| Anden gæld | | 119.067 | 91.669 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.000 | 3.000 |
| Deposita | | 4.400 | 5.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.804.277 | 1.625.288 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.653.153 | 2.526.972 |
| Passiver i alt | | 3.395.840 | 3.395.340 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 76.660 | 67.723 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>56.424</u> | <u>56.059</u> |
| | <u>133.084</u> | <u>123.782</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>-30.068</u> | <u>-30.616</u> |
| | <u>-30.068</u> | <u>-30.616</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. maj 2018 | 3.753.643 |
| Kostpris 30. april 2019 | 3.753.643 |
| Værdireguleringer 1. maj 2018 | -358.643 |
| Værdireguleringer 30. april 2019 | -358.643 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019 | 3.395.000 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2019 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.

| | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 8,50 | 9,00 | 9,50 |
| Dagsværdi | 3.595.000 | 3.395.000 | 3.216.000 |
| Ændring i dagsværdi | 200.000 | 0 | -179.000 |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|
| Kostpris 1. maj 2018 | 179.800 |
| Kostpris 30. april 2019 | 179.800 |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2018 | 179.800 |
| Af- og nedskrivninger 30. april 2019 | 179.800 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019 | 0 |

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. maj 2018 | 125.000 | 439.449 | 564.449 |
| Årets resultat | 0 | -95.613 | -95.613 |
| Egenkapital 30. april 2019 | 125.000 | 343.836 | 468.836 |

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2018 | 303.919 | 334.535 |
| Anvendt i året | -30.068 | -30.616 |
| Hensættelse til udskudt skat 30. april 2019 | 273.851 | 303.919 |
| | | |
| Immaterielle anlægsaktiver | 611.175 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 611.175 | 612.821 |
| Skattemæssigt underskud | -948.499 | -308.902 |
| | 273.851 | 303.919 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. maj 2018 | Gæld 30. april 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 901.876 | 901.876 | 53.000 | 621.000 |
| | 901.876 | 901.876 | 53.000 | 621.000 |

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NEH.DK Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk 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. 901.876, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør kr. 3.395.000.

Til sikkerhed for koncernes mellemværende med Danske Bank A/S er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger med nom. kr. 1.125.500.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 3.395.000.

Koncernes samlede gæld til Danske Bank A/S udgør kr. 597.080 pr. 30. april 2019.