



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# NEXTinvest ApS

CVR-nr. 28 12 94 16

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/16 2016

Jan Kaspersen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NEXTinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 7. juni 2016

**Direktion**

  
Jan Kaspersen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i NEXTinvest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for NEXTinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. juni 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NEXTinvest ApS Generatorvej 15 2730 Herlev
	CVR-nr.: 28 12 94 16
	Stiftet: 18. oktober 2004
	Hjemsted: Herlev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Kaspersen
<b>Revision</b>	Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Nextsystem Holding ApS



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabet driver virksomhed inden for udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 368 t.kr. mod 502 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 482 t.kr. mod 127 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>368.176</b>	<b>502</b>
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	377.649	-337
<b>Driftsresultat</b>	<b>745.825</b>	<b>165</b>
Finansielle indtægter	0	209
2 Finansielle omkostninger	-84.461	-344
<b>Resultat før skat</b>	<b>661.364</b>	<b>30</b>
3 Skat af årets resultat	-178.912	97
<b>Årets resultat</b>	<b>482.452</b>	<b>127</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	482.452	127
<b>Disponeret i alt</b>	<b>482.452</b>	<b>127</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	6.725.390	13.658
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.000	175
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.850.390</u>	<u>13.833</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.850.390</u></b>	<b><u>13.833</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.923	143
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	326
	Tilgodehavende selskabsskat	7.003	0
	Tilgodehavender i alt	<u>99.926</u>	<u>469</u>
	Likvide beholdninger	<u>818.639</u>	<u>38</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>918.565</u></b>	<b><u>507</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.768.955</u></b>	<b><u>14.340</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
6	Anpartskapital	5.000.000	5.000
7	Overført resultat	-128.701	-611
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.871.299</b>	<b>4.389</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	300.460	115
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>300.460</b>	<b>115</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	6.898
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	6.898
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	181
	Gæld til pengeinstitutter	0	23
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.000	328
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	966	52
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.458.316	2.320
	Selskabsskat	0	10
	Anden gæld	39.914	24
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.597.196	2.938
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.597.196</b>	<b>9.836</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.768.955</b>	<b>14.340</b>

## 8 Eventualposter



## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	136.495	287
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	50
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-564.144	0
	<u>-377.649</u>	<u>337</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	84.461	344
	<u>84.461</u>	<u>344</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-7.003	10
Årets regulering af udskudt skat	185.915	-14
Regulering af tidligere års skat, sambeskatningsbidrag	0	-93
	<u>178.912</u>	<u>-97</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	15.427.546	15.428
Afgang i årets løb	-7.550.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.877.546</u>	<u>15.428</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.770.661	-1.483
Årets afskrivninger	-136.495	-287
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	755.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-1.152.156</u>	<u>-1.770</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.725.390</u>	<u>13.658</u>



## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	250.000	250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>250</b>
Af- og nedskrivninger primo	-75.000	-25
Årets afskrivninger	-50.000	-50
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-125.000</b>	<b>-75</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>175</b>
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	5.000.000	5.000
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-611.153	-738
Årets overførte overskud eller underskud	482.452	127
	<b>-128.701</b>	<b>-611</b>

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nextsystem Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

For hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter henvises til moderselskabets regnskab, da den samlede estimeret selskabsskat for koncernen endnu ikke er opgjort.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NEXInvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NEXTinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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