

Nejsum Ejendomme ApS

Marienburgvej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 34 73 38 21

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017.

Thomas Nejsum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Nejsum Ejendomme 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 24. november 2017

Direktion

Thomas Nejsum

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nejsum Ejendomme ApS
Marienborgvej 20
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 34 73 38 21
Stiftet: 1. november 2012
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Direktion

Thomas Nejsum, Randers

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nejsum Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 tilknyttede virksomheder.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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 Nejsum Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.213.291	399.732
Værdiregulering af investeringsejendomme	775.000	264.625
2 Personaleomkostninger	<u>-164.895</u>	<u>-81.098</u>
Resultat før finansielle poster	1.823.396	583.259
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-589.631</u>	<u>-528.734</u>
Resultat før skat	1.233.765	54.525
Skat af årets resultat	<u>-141.262</u>	<u>-34.079</u>
Årets resultat	<u>1.092.503</u>	<u>20.446</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.092.503</u>	<u>20.446</u>
Disponeret i alt	<u>1.092.503</u>	<u>20.446</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>16.000.000</u>	<u>13.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>13.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>13.600.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>103.442</u>	<u>800.600</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>103.442</u>	<u>800.600</u>
Aktiver i alt	<u>16.103.442</u>	<u>14.400.600</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	130.000	130.000
6 Overført resultat	1.183.619	91.115
Egenkapital i alt	1.313.619	221.115
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.828.603	7.741.905
Deposita	407.827	321.427
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.236.430	8.063.332
Kortfristet del af langfristet gæld	366.000	54.000
Gæld til pengeinstitutter	1.994.896	5.451.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.502	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	386.506	17.480
Selskabsskat	158.649	17.387
Anden gæld	596.090	558.300
Periodeafgrænsningsposter	14.750	17.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.553.393	6.116.153
Gældsforpligtelser i alt	14.789.823	14.179.485
Passiver i alt	16.103.442	14.400.600

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er at køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	161.465	80.108
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.430</u>	<u>990</u>
	<u>164.895</u>	<u>81.098</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	8.000	0
Andre renteomkostninger	<u>581.631</u>	<u>528.734</u>
	<u>589.631</u>	<u>528.734</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2016	16.535.375	6.831.700
Tilgang i årets løb	1.625.000	0
Tilgang ved fusion	<u>0</u>	<u>9.703.675</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>18.160.375</u>	<u>16.535.375</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	-2.935.375	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>775.000</u>	<u>-2.935.375</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2017	<u>-2.160.375</u>	<u>-2.935.375</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>16.000.000</u>	<u>13.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat ejendom for ejendom og udgør 7-8%. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6,5%	18.500	16.000	2.500
8,5%	14.100	16.000	-1.900

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	130.000	80.000
Tilgang ved fusion	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>

Aktiekapitalen består af 100 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	91.116	70.669
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.092.503</u>	<u>20.446</u>
	<u>1.183.619</u>	<u>91.115</u>

7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>366.000</u>	<u>9.000.000</u>	<u>11.194.604</u>	<u>7.849.905</u>
	<u>366.000</u>	<u>9.000.000</u>	<u>11.194.604</u>	<u>7.849.905</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.194 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 16.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.385 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thomas Nejsum Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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