

Nejsum Ejendomme ApS

Marienburgvej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 34 73 38 21

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2019.

Thomas Nejsum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 30. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019

Direktion

Thomas Nejsum, Randers

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	988.823	991.068
2 Personaleomkostninger	0	-72.101
Resultat før finansielle poster	988.823	918.967
Andre finansielle indtægter	18.407	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-253.729	-339.127
Resultat før skat	753.501	579.840
Skat af årets resultat	-164.450	-133.300
Årets resultat	589.051	446.540
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	589.051	446.540
Disponeret i alt	589.051	446.540

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	16.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	16.000.000	16.000.000
Anlægsaktiver i alt	16.000.000	16.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	104.600	51.700
Tilgodehavender i alt	104.600	51.700
Likvide beholdninger	288.288	219.558
Omsætningsaktiver i alt	392.888	271.258
Aktiver i alt	16.392.888	16.271.258

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	130.000	130.000
Overført resultat	2.219.211	1.630.159
Egenkapital i alt	2.349.211	1.760.159
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	10.245.576	10.634.717
Deposita	575.572	509.122
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.821.148	11.143.839
Kortfristet del af langfristet gæld	400.000	400.000
Gæld til pengeinstitutter	1.635.791	1.684.971
Gæld til tilknyttede virksomheder	571.928	546.928
Selskabsskat	291.750	216.500
Anden gæld	306.110	505.911
Periodeafgrænsningsposter	16.950	12.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.222.529	3.367.260
Gældsforpligtelser i alt	14.043.677	14.511.099
Passiver i alt	16.392.888	16.271.258

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	69.947
Andre omkostninger til social sikring	0	2.154
	<u>0</u>	<u>72.101</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.000	20.000
Andre finansielle omkostninger	228.729	319.127
	<u>253.729</u>	<u>339.127</u>

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	18.160.375	18.160.375
Kostpris 30. juni 2019	<u>18.160.375</u>	<u>18.160.375</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	-2.160.375	-2.160.375
Regulering til dagsværdi 30. juni 2019	<u>-2.160.375</u>	<u>-2.160.375</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,5%	18.500	16.000	2.500
8,5%	14.100	16.000	-1.900
		<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.645.576	11.034.717
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-400.000</u>	<u>-400.000</u>
	<u>10.245.576</u>	<u>10.634.717</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.650.000</u>	<u>9.050.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.645 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 16.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.385 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. **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.

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

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (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. Ejendommene 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nejsum Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskreds.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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