

# **Nejsum Ejendomme ApS**

**Marienburgvej 20, 8930 Randers NØ**

**CVR-nr. 34 73 38 21**

## **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2016.

---

Thomas Nejsum  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 21. oktober 2016

### **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 2015 - 30. juni 2016

### 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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af boligejendomme.

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 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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **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

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom og udgør 7-8%.

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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealiseringsværdien 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme".

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

---

<u>Note</u>	1/7 2015 - 30/6 2016	1/1 2014 - 30/6 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>399.732</b>	<b>391.785</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	264.625	0
2 Personaleomkostninger	-81.098	-182.936
Øvrige finansielle omkostninger	-528.734	-137.818
<b>Resultat før skat</b>	<b>54.525</b>	<b>71.031</b>
Skat af årets resultat	-34.079	0
<b>Årets resultat</b>	<b>20.446</b>	<b>71.031</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	20.446	71.031
<b>Disponeret i alt</b>	<b>20.446</b>	<b>71.031</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>13.600.000</u>	<u>6.831.700</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.600.000</u>	<u>6.831.700</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.600.000</u></b>	<b><u>6.831.700</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>800.600</u>	<u>92.066</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>800.600</u></b>	<b><u>92.066</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.400.600</u></b>	<b><u>6.923.766</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	130.000	80.000
5 Overført resultat	91.115	70.669
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>221.115</b>	<b>150.669</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.741.905	5.419.000
Deposita	321.427	170.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.063.332	5.589.000
 Kortfristet del af langfristet gæld	54.000	0
Gæld til pengeinstitutter	5.451.261	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.627
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.480	0
Selskabsskat	17.387	0
Anden gæld	558.300	1.162.220
Periodeafgrænsningsposter	17.725	14.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.116.153	1.184.097
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.179.485</b>	<b>6.773.097</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>14.400.600</b>	<b>6.923.766</b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	80.108	179.965
Andre omkostninger til social sikring	990	2.971
	<u>81.098</u>	<u>182.936</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli 2015	6.831.700	0
Tilgang i årets løb	0	6.831.700
Tilgang ved fusion	<u>9.703.675</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>16.535.375</u></b>	<b><u>6.831.700</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.935.375</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b><u>-2.935.375</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>13.600.000</u></b>	<b><u>6.831.700</u></b>

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	80.000	80.000
Tilgang ved fusion	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>130.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2015	70.669	-362
Årets overførte overskud eller underskud	<u>20.446</u>	<u>71.031</u>
	<b><u>91.115</u></b>	<b><u>70.669</u></b>

## Noter

---

			<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	54.000	6.450.000	7.795.905	5.419.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>321.427</u>	<u>170.000</u>
	<b><u>54.000</u></b>	<b><u>6.450.000</u></b>	<b><u>8.117.332</u></b>	<b><u>5.589.000</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.796 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 13.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.345 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 8. 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.