



Nextspace ApS

**Københavnsvej 81
4000 Roskilde**

CVR-nr. 37 46 00 01

**Årsrapport for 2023
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28. maj 2024

Kim Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nextspace ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Roskilde, den 28. maj 2024

Direktion

Kim Madsen
direktør

Bestyrelse

Kim Madsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nextspace ApS
Københavnsvej 81
4000 Roskilde

CVR-nr.: 37 46 00 01

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 17. februar 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

Bestyrelse

Kim Madsen

Direktion

Kim Madsen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 620.781, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 314.732.

Som følge af dagsværdiregulering af selskabets ejendom har selskabet tabt egenkapitalen. Selskabets moderselskab er villig til at træde tilbage for dets tilgodehavende hos selskabet, hvorfor ledelsen vurderer at forudsætningerne for fortsat drift opretholdes.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nextspace ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

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

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til relaterende til udlejning samt administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsjendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning		789.480	153.398
Andre eksterne omkostninger		<u>-194.418</u>	<u>-39.308</u>
Bruttoresultat		595.062	114.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>520.000</u>	<u>-1.366.500</u>
Finansielle indtægter		2.507	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-320.927</u>	<u>-36.132</u>
Resultat før skat		796.642	-1.288.542
Skat af årets resultat	2	<u>-175.861</u>	<u>283.849</u>
Årets resultat		<u>620.781</u>	<u>-1.004.693</u>
Overført resultat		<u>620.781</u>	<u>-1.004.693</u>
		<u>620.781</u>	<u>-1.004.693</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>12.830.000</u>	<u>12.310.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.830.000</u>	<u>12.310.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.830.000</u>	<u>12.310.000</u>
Andre tilgodehavender		43.241	32.729
Udskudt skatteaktiv		<u>186.000</u>	<u>301.000</u>
Tilgodehavender		<u>229.241</u>	<u>333.729</u>
Likvide beholdninger		<u>280.821</u>	<u>241.776</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>510.062</u>	<u>575.505</u>
Aktiver i alt		<u>13.340.062</u>	<u>12.885.505</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-364.732	-985.513
Egenkapital		-314.732	-935.513
Gæld til realkreditinstitutter		7.597.909	7.719.238
Deposita		210.050	210.900
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.807.959	7.930.138
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	143.837	175.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.595	118.491
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.619.542	5.580.657
Skyldigt sambeskatningsbidrag		60.861	16.366
Kortfristede gældsforpligtelser		5.846.835	5.890.880
Gældsforpligtelser i alt		13.654.794	13.821.018
Passiver i alt		13.340.062	12.885.505
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-985.513	-935.513
Årets resultat	0	620.781	620.781
Egenkapital 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>-364.732</u>	<u>-314.732</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	19.180	69.180
Årets resultat	0	-1.004.693	-1.004.693
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>-985.513</u>	<u>-935.513</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	320.927	36.055
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>77</u>
	<u>320.927</u>	<u>36.132</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.861	17.151
Årets udskudte skat	<u>115.000</u>	<u>-301.000</u>
	<u>175.861</u>	<u>-283.849</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>13.676.500</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>13.676.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		-1.366.500
Årets værdireguleringer		<u>520.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>-846.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>12.830.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Investerings- ejendomme

Selskabet ejer investeringsejendom, beliggende Københavnsvej 28 i Vordingborg, bestående af 7 individuelle lejligheder. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ved opgørelse af afkastet for den fuldt udlejede ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. 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.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af det afkast (4,45%), som ejendommen er erhvervet for i maj 2023. Hertil er der tillagt 0,50% som er den generelle udvikling i afkastet i Sydsjælland indtil 4. kvartal 2023.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastprocent på 4,95% lagt til grund.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,45	4,95	5,45
Dagsværdi	14.270.000	12.830.000	11.650.000
Ændring i dagsværdi	1.440.000	0	-1.180.000

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.894.604	7.741.746	143.837	7.030.069
Deposita	210.900	210.050	0	210.050
	8.105.504	7.951.796	143.837	7.240.119

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af dagsværdiregulering af selskabets ejendom har selskabet tabt egenkapitalen. Selskabets moderselskab er villig til at træde tilbage for dets tilgodehavende hos selskabet, hvorfor ledelsen vurderer at forudsætningerne for fortsat drift opretholdes.

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Momentum Investments ApS, CVR-nr. 10 31 82 46 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.812, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.830.