

## **Nem Ejendomme ApS**

**Ellekær 8  
2730 Herlev**

**CVR-nr. 37 84 98 63**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. november 2023

---

Hans-Henrik Skaarup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Nem Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Herlev, den 17. oktober 2023

### **Direktion**

Hans-Henrik Skaarup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Nem Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Nem Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 17. oktober 2023

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nem Ejendomme ApS  
Ellekær 8  
2730 Herlev

CVR-nr.: 37 84 98 63

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 25. juni 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Herlev

### Direktion

Hans-Henrik Skaarup, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 1.116.913, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.613.885.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Nem Ejendomme ApS for 2022/23 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 2022/23 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.

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.

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**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, reklame, administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

Grunde og bygninger samt andre anlæg måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	6,3 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-287.007</b>	<b>335.414</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-246.062	-187.959
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-533.069</b>	<b>147.455</b>
Finansielle omkostninger	2	-800.894	-578.722
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.333.963</b>	<b>-431.267</b>
Skat af årets resultat	3	217.050	276.667
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.116.913</b>	<b>-154.600</b>
Overført resultat		-1.116.913	-154.600
		<b>-1.116.913</b>	<b>-154.600</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	22.226.428	17.412.066
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>22.226.428</u></b>	<b><u>17.412.066</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>22.226.428</u></b>	<b><u>17.412.066</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.861
Andre tilgodehavender		894.553	25.157
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		376.938	179.588
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.357</u>	<u>25.736</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.296.848</u></b>	<b><u>245.342</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>73.455</u></b>	<b><u>65.673</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.370.303</u></b>	<b><u>311.015</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>23.596.731</u></b>	<b><u>17.723.081</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		3.677.363	3.728.328
Overført resultat		-1.113.478	-47.530
<b>Egenkapital</b>		<b>2.613.885</b>	<b>3.730.798</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.527.502	1.367.614
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.527.502</b>	<b>1.367.614</b>
Banker		1.151.234	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.273.954	2.581.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.213.126	8.580.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.638.314</b>	<b>11.162.391</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	538.140	300.576
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.901	73.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser		849.704	92.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		407.702	325.246
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		145.074	69.113
Anden gæld		842.509	601.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.817.030</b>	<b>1.462.278</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.455.344</b>	<b>12.624.669</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.596.731</b>	<b>17.723.081</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	3.728.328	-47.530	3.730.798
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-50.965	50.965	0
Årets resultat	0	0	-1.116.913	-1.116.913
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>3.677.363</b>	<b>-1.113.478</b>	<b>2.613.885</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	246.062	187.959
	<b>246.062</b>	<b>187.959</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	684.760	498.750
Andre finansielle omkostninger	116.134	79.972
	<b>800.894</b>	<b>578.722</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	159.888	-97.079
Sambeskatningsbidrag	-376.938	-179.588
	<b>-217.050</b>	<b>-276.667</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	13.388.949	9.683
Tilgang i årets løb	5.060.424	0
Kostpris 30. juni 2023	18.449.373	9.683
Opskrivninger 1. juli 2022	5.170.298	0
Opskrivninger 30. juni 2023	5.170.298	0

## Noter

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.147.181	9.683
Årets afskrivninger	246.062	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	1.393.243	9.683
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>22.226.428</b>	<b>0</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.383.392	232.158	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.881.979	2.579.936	305.982	1.009.606
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.580.988	13.213.126	0	0
	<b>11.462.967</b>	<b>17.176.454</b>	<b>538.140</b>	<b>1.009.606</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skaarup Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

Der er herudover ikke yderligere eventualposter pr. statusdagen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.580 og banker, t.kr. 1.383 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 22.226.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.