

REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNEKSELSKAB

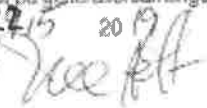
Erhvervsstyrelsen

N & S Invest ApS
c/o Simon Lerwick Theisen
Carlsvej 1 A, Øverød
2840 Holte

CVR-nr. 37 97 32 62

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

22/12 2019
Dirigent: 
SIMON THEISEN



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: smil@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHØLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for N & S Invest ApS.


Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. maj 2019

DIREKTION

Simon Lerwick Theisen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i N & S Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N & S Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

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

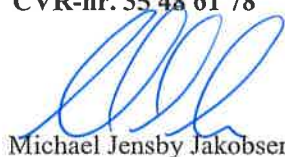
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 9. maj 2019

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor
mne34290

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

N & S Invest ApS
c/o Simon Lerwick Theisen
Carlsvej 1 A, Øverød
2840 Holte

CVR-nr. 37 97 32 62

Hjemstedskommune: Rudersdal

Regnskabsår: 2. regnskabsår

DIREKTION:

Simon Lerwick Theisen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommens gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 10 % på baggrund af ejendommens nettoresultat.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 12.568 kr.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I KOMMENDE REGNSKABSÅR

Det er ledelsens forventning, at selskabet også vil give overskud i det kommende regnskabsår.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for N & S Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

RESULTAT AF UDLEJNING

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1/1 TIL 31/12 2018

Note	2018 Kr.	2016/17 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	28.449	18.856
Andre eksterne omkostninger	<u>-11.875</u>	<u>-11.219</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	16.574	7.637
Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	16.574	7.637
Finansielle omkostninger	<u>-471</u>	<u>-405</u>
RESULTAT FØR SKAT	16.103	7.232
2 Skat af årets resultat	<u>-3.535</u>	<u>-1.591</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>12.568</u>	<u>5.641</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>12.568</u>	<u>5.641</u>
Disponeret i alt	<u>12.568</u>	<u>5.641</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

Note	31/12 2018 Kr.	31/12 2017 Kr.
3 ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	<u>382.016</u>	<u>382.016</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>382.016</u>	<u>382.016</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>137.653</u>	<u>103.092</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>137.653</u>	<u>103.092</u>
AKTIVER I ALT	<u>519.669</u>	<u>485.108</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

Note	31/12 2018 Kr.	31/12 2017 Kr.
EGENKAPITAL:		
4 Anpartskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	18.209	5.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	68.209	55.641
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	4.774	1.591
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gældsbreve anpartshavere.....	350.000	350.000
	350.000	350.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Skyldig selskabsskat.....	352	0
Mellemregning anpartshaver.....	7.583	7.583
Anden gæld.....	88.750	70.293
	96.686	77.876
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	446.686	427.876
PASSIVER I ALT	519.669	485.108
8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER

	2018 Kr.	2016/17 Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
Gennemsnitlig antal beskæftiget	1	1
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	352	0
Udskudt skat	3.183	1.591
	<u>3.535</u>	<u>1.591</u>
3. ANLÆGSAKTIVER:		
	Ejendomme	Ejendomme
Anskaffelsessum primo	382.016	0
Årets tilgang	0	382.016
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>382.016</u>	<u>382.016</u>
Værdiregulering primo	0	0
Årets regulering	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>382.016</u>	<u>382.016</u>

NOTER

	31/12 2018 Kr.	31/12 2017 Kr.
4. ANPARTSKAPITAL:		
Indskudskapital, tilgang	50.000	50.000

Anpartskapitalen består af 500 stk. anparter a 100 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

5. OVERFØRT RESULTAT:

Saldo primo	5.641	0
Overført jf. resultatdisponering	12.568	5.641
	<u>18.209</u>	<u>5.641</u>

6. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	1.591	0
Årets regulering	3.183	1.591
	<u>4.774</u>	<u>1.591</u>

Udskudt skat påhviler hovedsaglig materielle anlægsaktiver.

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af den samlede restgæld forfalder 350.000 kr. efter 5 år.

8. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Ingen.