

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juni 2022

Simon Lerwick Theisen
Dirigent



KOGTVEDLUND

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

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2021

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. juni 2022

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 2021 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 at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), 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 7. juni 2022

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: 5. regnskabsår

BINAVN:

N & S Ejendomme af 2016 ApS

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 ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 10 % på baggrund af ejendommenes nettoresultat.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 30.745 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 2021 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 udover 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

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

Investeringsejendomme 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 markedsförhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiföringelse 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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre indtægter henholdsvis omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

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

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 gælds metode 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 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1/1 TIL 31/12 2021

Note	2021 Kr.	2020 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	41.087	27.614
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	41.087	27.614
Værdiregulering ejendomme	0	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	41.087	27.614
Finansielle omkostninger	-1.608	-1.166
RESULTAT FØR SKAT	39.479	26.448
2 Skat af årets resultat	-8.734	-5.852
ÅRETS RESULTAT	30.745	20.596
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	30.745	20.596
Disponeret i alt	30.745	20.596

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**AKTIVER**

Note	31/12 2021 Kr.	31/12 2020 Kr.
3 ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	382.016	382.016
ANLÆGSAKTIVER I ALT	382.016	382.016
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	0	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	168.238	147.937
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	168.238	147.937
AKTIVER I ALT	550.254	529.953

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**PASSIVER**

Note	31/12 2021 Kr.	31/12 2020 Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	88.028	57.283
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>138.028</u>	<u>107.283</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
4 Udskudt skat	<u>6.094</u>	<u>5.654</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gældsbreve anpartshavere.....	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Skyldig selskabsskat.....	8.294	5.413
Anden gæld.....	<u>47.838</u>	<u>61.603</u>
	<u>56.132</u>	<u>67.016</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>406.132</u>	<u>417.016</u>
PASSIVER I ALT	<u>550.254</u>	<u>529.953</u>
6 Gennemsnitlig antal beskæftigede.		
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER

	2021	2020
	Kr.	Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	8.294	5.412
Udskudt skat	440	440
	<u>8.734</u>	<u>5.852</u>
3. ANLÆGSAKTIVER:		
	Ejendomme	Ejendomme
Anskaffelsessum primo	382.016	382.016
Årets tilgang	0	0
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 2021 Kr.	31/12 2020 Kr.
4. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	5.654	5.214
Årets regulering	440	440
	<u>6.094</u>	<u>5.654</u>

Udskudt skat påhviler hovedsaglig materielle anlægsaktiver.

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

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

6. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE:

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

7. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Lerwick Theisen

Direktionsmedlem

Serienummer: 8e7ff360-bec6-4174-8c33-766a10a9506e

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-06-10 12:48:37 UTC



Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautorisere...

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-10 13:08:22 UTC



Simon Lerwick Theisen

Dirigent

Serienummer: 8e7ff360-bec6-4174-8c33-766a10a9506e

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-06-10 14:21:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: V6DX8-JFM4X-FNNJ7-OEXH6-1YBA5-V1WHI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>