

# 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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juni 2023

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](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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 2022**

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. juni 2023

### **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 2022 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 5. juni 2023

**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: 6. 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 40.406 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 2022 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 finansiel 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**

#### **INVESTERINGSEJENDOMME**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

#### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 %.

### 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 provenuet 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 2022**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE .....	53.852	41.087
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V. ....</b>	<b>53.852</b>	<b>41.087</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. ....</b>	<b>53.852</b>	<b>41.087</b>
Finansielle omkostninger .....	-1.963	-1.608
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>51.890</b>	<b>39.479</b>
2 Skat af årets resultat .....	-11.484	-8.734
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>40.406</b>	<b>30.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	40.406	30.745
Disponeret i alt .....	40.406	30.745

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****AKTIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3 Investeringsejendomme .....	382.016	382.016
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>382.016</b>	<b>382.016</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	0
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>207.803</b>	<b>168.238</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>207.803</b>	<b>168.238</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>589.819</b>	<b>550.254</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****PASSIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	128.433	88.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>178.433</b>	<b>138.028</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
4 Udskudt skat .....	6.534	6.094
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gældsbreve anpartshavere.....	350.000	350.000
	350.000	350.000
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Skyldig selskabsskat.....	11.044	8.294
Anden gæld.....	43.808	47.838
	54.852	56.132
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>404.852</b>	<b>406.132</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>589.819</b>	<b>550.254</b>
6 Gennemsnitlig antal beskæftigede.		
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

**NOTER**

	2022	2021
	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 .....	11.044	8.294
Udskudt skat .....	440	440
	<u>11.484</u>	<u>8.734</u>

**3. INVESTERINGSEJENDOMME:**

Anskaffelsessum primo .....	382.016	382.016
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<u>382.016</u>	<u>382.016</u>
Værdiregulering primo .....	0	0
Årets regulering .....	0	0
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<u>382.016</u>	<u>382.016</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansiel marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 10 %.

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

<b>Gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>0,50%</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,50%</b>
Afkastprocent	10,5%	10,0%	9,5%
Dagsværdi	364.762	382.016	403.158
Ændring i dagsværdi	-17.254		21.142

**NOTER**

	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
<b>4. UDSKUDT SKAT:</b>		
Saldo primo .....	6.094	5.654
Årets regulering .....	440	440
	<u>6.534</u>	<u>6.094</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

2023-06-07 09:38:19 UTC



## Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-07 09:41:18 UTC



## Simon Lerwick Theisen

Dirigent

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-06-07 10:55:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8BYCJIQEHA-EJQ64-W6JZH-IGY85-ELUE0

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>