

NSEJ Roskilde ApS

Hjemstedsadresse: Brudelysvej 21 B, 2880 Bagsværd

CVR-nummer 38 18 52 09

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2020

Anders Vincents Jansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	NSEJ Roskilde ApS Brudelysvej 21 B 2880 Bagsværd Hjemstedskommune: Gladsaxe
Direktion	Anders Vincents Jansen Karsten Frost Mathiesen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	16. november 2016
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med køb, salg, drift og udvikling af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

I løbet af regnskabsåret, er den globale Corona-krise med Covid-19 opstået. Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg, drift og udvikling af fast ejendom. Henset hertil er det ledelsens forventning, at selskabets økonomi ikke i væsentlig grad bliver påvirket af krisen.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for NSEJ Roskilde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 18. september 2020.

Direktion

Anders Vincents Jansen

Karsten Frost Mathiesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i NSEJ Roskilde ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NSEJ Roskilde ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 18. september 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NSEJ Roskilde ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i år ændret regnskabspraksis vedrørende "Investeringsjendomme". "Investeringsjendomme" er i år indregnet til dagsværdi kr. 35 mio. Tidligere år er "Investeringsjendomme" indregnet til kostpris med tillæg af forbedringer. Årets opskrivning andrager kr. 8,1 mio. og er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Det er ledelsens opfattelse at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og finansielle stilling.

Den ændrede praksis har betydet at egenkapitalen er forøget med kr. 6,3 mio. og udskudt skat er forøget med kr. 1,8 mio.

Sammenligningstal er tilpasset, effekten er kr. 0 på resultatopgørelsen og egenkapitalen.

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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Regnskabspraksis

Bruttofortjenesten, fortsat

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte på egenkapitalen.

Nebbegård Invest A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med administrationsselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i eksterne vurderinger, markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Regnskabspraxis

Investerings ejendomme, fortsat

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter afholdte forudfaktureret husleje vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Note	2019/20	2018/19
		18 mdr.
	-197.275	1.628.658
	Resultat af primær drift	1.628.658
1	Finansielle omkostninger	73.537
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	Resultat før skat	1.555.121
2	Skat af årets resultat	344.906
	Årets resultat	1.210.215
Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.537.025
	Overført til overført resultat	-326.810
	Disponeret	1.210.215

Balance 30. juni 2020

Aktiver

Note	2020	2019
Investeringsejendomme	35.000.000	12.225.334
3 Materielle anlægsaktiver	35.000.000	12.225.334
Anlægsaktiver	35.000.000	12.225.334
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	23.000	0
Andre tilgodehavender	0	7.910
Tilgodehavender	23.000	7.910
Likvide beholdninger	886.624	658.752
Omsætningsaktiver	909.624	666.662
Aktiver i alt	35.909.624	12.891.996

Balance 30. juni 2020

Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.556.149	-345.103
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	5.606.149	-295.103
Hensættelser til udskudt skat	1.670.970	0
Hensatte forpligtelser	1.670.970	0
Kreditinstitutter i øvrigt	19.635.777	5.056.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.112	177.806
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.029.489	5.548.585
Skyldig selskabsskat	0	339.746
Anden gæld	679.675	2.064.166
Periodeafgrænsningsposter, passiver	186.452	0
Kortfristet gæld	28.632.505	13.187.099
Gæld i alt	28.632.505	13.187.099
Passiver i alt	35.909.624	12.891.996
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		
7 Oplysning om sikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
		18 mdr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	347.542	0
Andre finansielle omkostninger	25.114	73.537
	372.656	73.537
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	339.746
Ændring af hensættelse til udskudt skat	1.670.970	0
Skat vedrørende tidligere år	0	5.160
	1.670.970	344.906

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. juli 2019	12.225.334
Årets tilgang	14.632.513
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. juni 2020	26.857.847
Værdireguleringer 1. juli 2019	0
Årets værdireguleringer	8.142.153
Tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 30. juni 2020	8.142.153
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	35.000.000
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	7.300.000

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Roskilde. Ejendommen måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav sammenholdt med vurdering fra eksternt kreditinstitut.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,7 mio. kr. Afkastkravet udgør 4,75 % pr. 30. juni 2020.

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	-345.103	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	5.901.252	0
Egenkapital 30. juni 2020	50.000	5.556.149	0

Noter til årsregnskabet

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev på kr. 20 mio. med pant investeringejendomme til bogført værdi kr. 35 mio.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Nebbegård Invest A/S samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.

7 Oplysning om sikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,7 mio. kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Frost Mathiesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-051564877344
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2020 kl.: 15:14:41
Underskrevet med NemID

Anders Vincents Jansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-730810928071
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2020 kl.: 14:37:29
Underskrevet med NemID

Anders Vincents Jansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-730810928071
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2020 kl.: 14:37:29
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2020 kl.: 15:16:47
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cefe1f85Yhk240616898

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.