



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30  
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

## NSE Ejendomme Kolding ApS

Låsbygade 42  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2019**  
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020



---

Lars Wolff  
dirigent

CVR-nr. 39 32 77 16

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NSE Ejendomme Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Kolding, den 5. maj 2020

**Direktion**

Line Wolff  
direktør



Lars Wolff  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i NSE Ejendomme Kolding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for NSE Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 5. maj 2020

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Flemming Tost".

Flemming Tost  
Stateautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10902

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NSE Ejendomme Kolding ApS  
Låsbygade 42  
6000 Kolding

CVR-nr.: 39 32 77 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Kolding

### Direktion

Line Wolff, direktør  
Lars Wolff, direktør

### Revisor

Revisionscentret Haderslev  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 130.839, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 92.282.

Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119, og det er efterfølgende vedtaget at kapitalen retableres via et koncerntilskud fra moderselskabet på kr. 250.000.

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

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store sanfundsøkonomiske konsekvenser. NSE Ejendomme Kolding ApS er for nuværende kun mindre grad berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de sanfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan NSE Ejendomme Kolding ApS blive påvirket yderligere. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for NSE Ejendomme Kolding ApS på nuværende tidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NSE Ejendomme Kolding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	1.500 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-86.465</b>	<b>-14.500</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-4.011</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-90.476</b>	<b>-14.500</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-72.825</u>	<u>-170</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-163.301</b>	<b>-14.670</b>
Skat af årets resultat	3	<u>32.462</u>	<u>3.227</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-130.839</u></b>	<b><u>-11.443</u></b>
Overført resultat		<u>-130.839</u>	<u>-11.443</u>
		<b><u>-130.839</u></b>	<b><u>-11.443</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.971.471	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>1.971.471</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.971.471</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.066	0
Andre tilgodehavender		101.237	0
Udskudt skatteaktiv	5	35.689	3.227
Periodeafgrænsningsposter		13.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>196.492</u>	<u>3.227</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>283.661</u>	<u>47.330</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>480.153</u>	<u>50.557</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.451.624</u></u>	<u><u>50.557</u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-142.282	-11.443
<b>Egenkapital</b>	6	<u>-92.282</u>	<u>38.557</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		114.697	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.421.209	0
Deposita		8.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.543.906</u>	<u>12.000</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.543.906</u>	<u>12.000</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>2.451.624</u>	<u>50.557</u>
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	4.011	0
	<u>4.011</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	71.642	0
Andre finansielle omkostninger	1.183	170
	<u>72.825</u>	<u>170</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-32.462	-3.227
	<u>-32.462</u>	<u>-3.227</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		ninger
Kostpris 1. januar 2019		0
Tilgang i årets løb		<u>1.975.482</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>1.975.482</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		0
Årets afskrivninger		<u>4.011</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>4.011</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><u>1.971.471</u></u>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	-3.227	0
Hensat i året	-32.462	-3.227
Overført til aktiver	35.689	3.227
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
<b>6 Egenkapital</b>			
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-11.443	38.557
Årets resultat	0	-130.839	-130.839
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-142.282</b>	<b>-92.282</b>

### 7 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Selskabet har indtil videre kun været påvirket i mindre grad af de økonomiske konsekvenser af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurderer effterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan få økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NSE Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 12. februar 2018 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling til ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve for nom. t. kr. 10, med pant i ejendommen Låsbygade 42 A+B, 6000 Kolding. Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31/12 2019 t. kr. 1.971.