



**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 2021**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022

---

Lars Wolff  
dirigent

CVR-nr. 39 32 77 16

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 1. april 2022

### Direktion

Line Wolff  
direktør

Lars Wolff  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for NSE Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 1. april 2022

### **Revisionscentret Haderslev**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

Flemming Tost  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10902

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	NSE Ejendomme Kolding ApS Låsbygade 42 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 32 77 16
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Kolding
<b>Direktion</b>	Line Wolff, direktør Lars Wolff, direktør
<b>Revisor</b>	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 2021 udviser et underskud på kr. 102.643, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.501.589.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NSE Ejendomme Kolding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

### Bruttofortjeneste

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 salg og 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-50 år	4.600 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>48.239</b>	<b>-58.602</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-21.844	-13.786
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.395</b>	<b>-72.388</b>
Finansielle omkostninger	2	-157.988	-124.361
<b>Resultat før skat</b>		<b>-131.593</b>	<b>-196.749</b>
Skat af årets resultat	3	28.950	43.263
<b>Årets resultat</b>		<b>-102.643</b>	<b>-153.486</b>
Overført resultat		-102.643	-153.486
		<b>-102.643</b>	<b>-153.486</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.681.701	3.292.498
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>5.681.701</u>	<u>3.292.498</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.681.701</u>	<u>3.292.498</u>
Andre tilgodehavender		5.861	89.443
Udskudt skatteaktiv	5	27.335	42.073
Periodeafgrænsningsposter		0	13.500
<b>Tilgodehavender</b>		<u>33.196</u>	<u>145.016</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>20.097</u>	<u>62.703</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>53.293</u>	<u>207.719</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.734.994</u>	<u>3.500.217</u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.451.589	-45.768
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.501.589</u></b>	<b><u>4.232</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.195	17.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.076.546	3.457.161
Anden gæld		23.014	0
Deposita		70.650	21.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.233.405</u></b>	<b><u>3.495.985</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.233.405</u></b>	<b><u>3.495.985</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>5.734.994</u></u></b>	<b><u><u>3.500.217</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-45.768	4.232
Årets resultat	0	-102.643	-102.643
Tilskud fra koncern	0	1.600.000	1.600.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>1.451.589</b>	<b>1.501.589</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	21.844	13.786
	<b>21.844</b>	<b>13.786</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	153.073	122.832
Andre finansielle omkostninger	4.915	1.529
	<b>157.988</b>	<b>124.361</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	14.738	-6.384
Sambeskatningsbidrag	-43.688	-36.879
	<b>-28.950</b>	<b>-43.263</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021		3.310.295
Tilgang i årets løb		2.411.047
Kostpris 31. december 2021		5.721.342
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		17.797
Årets afskrivninger		21.844
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		39.641
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>5.681.701</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	-42.073	-35.689
Hensat i året	14.738	-6.384
Overført til aktiver	27.335	42.073
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6 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.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling til ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve for nom. t. kr. 20, med pant i ejendommen Låsbygade 42 A+B, 6000 Kolding. Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31/12 2021 t. kr. 5.682.



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.

## Lars Wolff

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202969850981  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 17:38:34  
Underskrevet med NemID

## Lars Wolff

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202969850981  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 17:38:34  
Underskrevet med NemID

## Line Wolff

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-068189695832  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 11:08:03  
Underskrevet med NemID

## Flemming Tost

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1192019482874  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2022 kl.: 08:03:23  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6bcd05jRYPp247528967

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](http://www.esignatur.dk).