

NEM-BOLIG ApS

Mårvej 5, 8722 Hedensted
CVR-nr. 40 30 93 49

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.23

Jens Peter Wissing
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

NEM-BOLIG ApS
Mårvej 5
8722 Hedensted
Hjemsted: Hedensted
CVR-nr.: 40 30 93 49
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
4. regnskabsår

Direktion

Dorte Kyed Wissing

Bestyrelse

Dorte Kyed Wissing
Jens Peter Wissing

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for NEM-BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 12. juni 2023

Direktionen

Dorte Kyed Wissing

Bestyrelsen

Dorte Kyed Wissing

Jens Peter Wissing

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i NEM-BOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NEM-BOLIG ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 12. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kevin Mejborn Jönsson

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47795

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 19.823 mod DKK 86.765 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 394.887.

Selskabets udlejningsejendomme består af en ældre boligudlejningsejendom beliggende i Løsning, Hedensted Kommune. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering for indeværende år, at det ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, som følge af, at der ikke findes et aktivt pålideligt marked for selskabets type af ejendom, samt at der ikke er sammenlignelige handler. Værdiansættelsen er derfor sket på baggrund af en diskonteringsmodel, baseret på ledelsens forudsætninger.

Selskabet anvender normale indtjeninger. Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i ledelsens kendskab til de historiske omkostninger, samt under forudsætning af, at ejendommene er fuldt udlejet. Ledelsen har anvendt et afkast på 6% som grundlag for forretningen, hvilket er baseret på beliggenhed, lejemålenes sammensætning m.v.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	21.800	163.520
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	92.000	5.000
Resultat af primær drift	113.800	168.520
Finansielle omkostninger	-87.950	-60.470
Resultat før skat	25.850	108.050
¹ Skat af årets resultat	-6.027	-21.285
Årets resultat	19.823	86.765
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	19.823	86.765
I alt	19.823	86.765

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.654.200	2.562.200
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.773.475	265.483
2	Materielle anlægsaktiver i alt	5.427.675	2.827.683
	Anlægsaktiver i alt	5.427.675	2.827.683
	Tilgodehavende selskabsskat	6.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.896	0
	Tilgodehavender i alt	8.896	0
	Likvide beholdninger	21.178	42.621
	Omsætningsaktiver i alt	30.074	42.621
	Aktiver i alt	5.457.749	2.870.304

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	344.887	325.064
Egenkapital i alt	394.887	375.064
Hensættelser til udskudt skat	49.524	43.497
Hensatte forpligtelser i alt	49.524	43.497
³ Gæld til realkreditinstitutter	1.589.797	1.640.949
³ Anden gæld	1.391.350	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.981.147	1.640.949
³ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.687	51.867
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.907.566	222.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.300	8.000
Deposita	32.750	26.300
Selskabsskat	0	15.406
Anden gæld	8.678	472.843
Periodeafgrænsningsposter	15.210	13.395
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.032.191	810.794
Gældsforpligtelser i alt	5.013.338	2.451.743
Passiver i alt	5.457.749	2.870.304

⁴ Oplysninger om dagsværdi

⁵ Eventualforpligtelser

⁶ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	50.000	325.064	375.064
Forslag til resultatdisponering	0	19.823	19.823
Saldo pr. 31.12.22	50.000	344.887	394.887

	2022 DKK	2021 DKK
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	21.406
Årets regulering af udskudt skat	6.027	-121
I alt	6.027	21.285

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.22	2.383.555	265.483
Tilgang i året	0	2.507.992
Kostpris pr. 31.12.22	2.383.555	2.773.475
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	178.645	0
Dagsværdireguleringer i året	92.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	270.645	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	2.654.200	2.773.475

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	52.687	1.424.902	1.642.484	1.692.816
Deposita	0	32.750	0	0
Anden gæld	0	1.100.000	1.391.350	0
I alt	52.687	2.557.652	3.033.834	1.692.816

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	2.654.200	2.654.200
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	92.000	92.000

Selskabets udlejningsejendomme består af en ældre boligudlejningsejendom beliggende i Løsning, Hedensted Kommune. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering for indeværende år, at det ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer som følge af, at der ikke findes et aktivt pålideligt marked for selskabets type af ejendom, samt at der ikke er sammenlignelige handler. Værdiansættelsen er derfor sket på baggrund af en diskonteringsmodel, baseret på ledelsens forudsætninger.

Selskabet anvender normale indtjeninger. Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i ledelsens kendskab til de historiske omkostninger, samt under forudsætning af, at ejendommene er fuldt udlejet. Ledelsen har anvendt et afkast på 6% som grundlag for forrentningen, hvilket er baseret på beliggenhed, lejemålenes sammensætning m.v.

Den samlede beløbsmæssige påvirkning af dagsværdiberegningen fremgår af note 1.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.697 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.428.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.428. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, der på balancedagen udgør t.DKK 1.908.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.