

NEM-BOLIG ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.06.24

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

Direktion

Dorte Kyed Wissing

Bestyrelse

Dorte Kyed Wissing
Jens Peter Wissing

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 7. juni 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 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 7. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kevin Mejborn Schøller

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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 351.845 mod DKK 19.823 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 746.732.

Selskabets udlejningsejendomme består af en ældre boligudlejningsejendom beliggende i Løsning, Hedensted Kommune. Der er i regnskabsåret færdiggjort nyt byggeri i tilslutning til den oprindelige udlejningsejendom. 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 5,75% - 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	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	397.889	21.800
Resultat før dagsværdireguleringer	397.889	21.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	323.828	92.000
Resultat af primær drift	721.717	113.800
Finansielle omkostninger	-269.847	-87.950
Resultat før skat	451.870	25.850
1 Skat af årets resultat	-100.025	-6.027
Årets resultat	351.845	19.823
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	351.845	19.823
I alt	351.845	19.823

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.048.000	2.654.200
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	2.773.475
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.048.000	5.427.675
	Anlægsaktiver i alt	8.048.000	5.427.675
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	6.000
	Periodeafgrænsningsposter	652	2.896
	Tilgodehavender i alt	8.652	8.896
	Likvide beholdninger	93.524	21.178
	Omsætningsaktiver i alt	102.176	30.074
	Aktiver i alt	8.150.176	5.457.749

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	696.732	344.887
	Egenkapital i alt	746.732	394.887
	Hensættelser til udskudt skat	149.549	49.524
	Hensatte forpligtelser i alt	149.549	49.524
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.545.798	1.589.797
3	Anden gæld	1.432.585	1.391.350
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.978.383	2.981.147
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	70.879	52.687
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.907.566
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.300	15.300
	Deposita	130.425	32.750
	Anden gæld	10.393	8.678
	Periodeafgrænsningsposter	48.515	15.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	275.512	2.032.191
	Gældsforpligtelser i alt	7.253.895	5.013.338
	Passiver i alt	8.150.176	5.457.749

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.000	344.887	394.887
Forslag til resultatdisponering	0	351.845	351.845
Saldo pr. 31.12.23	50.000	696.732	746.732

	2023 DKK	2022 DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	100.025	6.027
I alt	100.025	6.027

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	2.383.555
Tilgang i året	5.069.972
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.23	7.453.527
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	270.645
Dagsværdireguleringer i året	323.828
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	594.473
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	8.048.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	70.879	5.361.205	5.616.677	1.642.484
Anden gæld	0	1.000.000	1.432.585	1.391.350
I alt	70.879	6.361.205	7.049.262	3.033.834

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	8.048.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	323.828

Selskabets udlejningsejendomme består af en ældre boligudlejningsejendom beliggende i Løsning, Hedensted Kommune. Der er i regnskabsåret færdiggjort nyt byggeri i tilknytning til den oprindelige udlejningsejendom. 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. Ledelsens har anvendt et afkast på 5,75% til 6% som grundlag for forrentningen, hvilket er baseret på beliggenhed, lejemålenes sammensætning mv.

Den samlede beløbsmæssige påvirkning af dagsværdiberegningen fremgår af note 1.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.617 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.758.

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.

Lejeindtægter

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investerings ejendomme 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 rentekomkostninger 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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