

# **NS Invest 2 ApS**

**Fabrikvej 16, 8260 Viby J**

**CVR-nr. 40 65 10 39**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. august 2020.

---

Niels Jørn Michael Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NS Invest 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2020 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 6. juli 2020

### Direktion

Niels Jørn Michael Sørensen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i NS Invest 2 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NS Invest 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

Aarhus C, den 6. juli 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NS Invest 2 ApS Fabrikvej 16 8260 Viby J
	CVR-nr.: 40 65 10 39
	Stiftet: 30. juni 2019
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Jørn Michael Sørensen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>282.870</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.226
<b>Driftsresultat</b>	<b>246.644</b>
Finansielle omkostninger	-42.067
<b>Resultat før skat</b>	<b>204.577</b>
Skat af årets resultat	-44.998
<b>Årets resultat</b>	<b>159.579</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	159.579
<b>Disponeret i alt</b>	<b>159.579</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Investeringsejendomme	<u>3.813.774</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.813.774</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.813.774</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	<u>169.771</u>
Tilgodehavender i alt	<u>169.771</u>
Likvide beholdninger	<u>91.020</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>260.791</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.074.565</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	1.502.306
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.542.306</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	523.222
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>523.222</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.590.340
Deposita	185.093
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.775.433</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	109.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000
Selskabsskat	40.040
Anden gæld	69.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>233.604</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.009.037</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.074.565</u></b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>	
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er opkøb, udlejning og videresalg af ejendomme.

31/12 2019

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2019	3.850.000
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>3.850.000</b>
Årets afskrivninger	-36.226
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-36.226</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>3.813.774</b>

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.699.340	109.000	1.590.340	1.154.340
Deposita	185.093	0	185.093	0
	<b>1.884.433</b>	<b>109.000</b>	<b>1.775.433</b>	<b>1.154.340</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.699 t.kr. og alle mellemværender med selskabets pengeinstitut, er der givet pant i investeringsejendomme på henholdsvis, nom. 2.129 t.kr og nom. 300 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2019 udgør 3.832 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NS Invest 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme måles til kostpris fratrukket af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fratrukket af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.