

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

NEN ApS
Møllevangs Alle 151 B
8210 Aarhus V

CVR-nr: 40 69 86 04

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2020 - 30. september 2021

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/1 2022

Dirigent, Ibrahim Eldabri



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for NEN ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 5/1 2022

Direktion

Ibrahim Eldabri

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i NEN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NEN ApS for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 5/1 2022

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg
Registreret revisor
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

NEN ApS
Møllevangs Alle 151 B
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 40 69 86 04
Stiftet: 5. august 2019
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Ibrahim Eldabri

Revisor

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52
8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består af udlejning til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

	2020/21	2019/20
BRUTTOFORTJENESTE	554.595	299.559
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-119.713
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	554.595	179.846
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.541.725	0
DRIFTSRESULTAT	3.096.320	179.846
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.695	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-9.785	0
Andre finansielle omkostninger	-48.257	-83.380
RESULTAT FØR SKAT	3.039.973	96.466
Skat af årets resultat	-643.151	-58.916
ÅRETS RESULTAT	2.396.822	37.550
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.396.822	37.550
DISPONERET I ALT	2.396.822	37.550

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020
1 Grunde og bygninger	6.510.000	3.512.025
Materielle anlægsaktiver	6.510.000	3.512.025
ANLÆGSAKTIVER	6.510.000	3.512.025
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.905	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.154	0
Tilgodehavender	19.059	0
Likvide beholdninger	420.120	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	439.179	0
AKTIVER	6.949.179	3.512.025

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
 PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.434.372	37.550
EGENKAPITAL	2.474.372	77.550
Hensættelse til udskudt skat	532.843	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	532.843	0
Prioritetsgæld	2.855.548	2.967.195
Deposita	104.700	156.000
2 Langfristede gældsforpligtelser	2.960.248	3.123.195
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	111.462	111.510
Kreditinstitutter	0	107.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.250	19.929
Gæld til tilknyttede virksomheder	359.785	0
Selskabsskat	110.308	58.916
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	253.911	13.638
Kortfristede gældsforpligtelser	981.716	311.280
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.941.964	3.434.475
PASSIVER	6.949.179	3.512.025
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.631.738
Tilgang i årets løb	813.760
Afgang i årets løb	-357.510
	<hr/>
Kostpris 30. september 2021	4.087.988
	<hr/>
Årets opskrivninger	2.541.725
	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2021	2.541.725
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-119.713
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2021	-119.713
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	6.510.000
	<hr/> <hr/>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme er beliggende i Trige og Fårup v. Randers, og består af boliglejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Investeringsejendommen i Trige er værdiansat med et afkast på 4,25% og Fårup v. Randers er værdiansat med et afkast på 8,00%. Ved opgørelse af afkast for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et forrentningskrav på henholdsvis 4,25% og 8,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

NOTER

Grunde og bygninger

Trige

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
-------------	--------	-------	-------

Forrentningskrav	<u>3,75</u>	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>
------------------	-------------	-------------	-------------

Dagsværdi	<u>6.440.000</u>	<u>5.680.000</u>	<u>5.080.000</u>
-----------	------------------	------------------	------------------

Ændrings i dagsværdi	<u>760.000</u>	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
----------------------	----------------	----------	-----------------

Fårup v. Randers

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
-------------	--------	-------	-------

Forrentningskrav	<u>7,5</u>	<u>8</u>	<u>8,5</u>
------------------	------------	----------	------------

Dagsværdi	<u>880.000</u>	<u>830.000</u>	<u>780.000</u>
-----------	----------------	----------------	----------------

Ændrings i dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>-50.000</u>
----------------------	---------------	----------	----------------

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.078.704	2.967.010	111.462	2.485.539
Deposita	156.000	104.700	0	0
	<u>3.234.704</u>	<u>3.071.710</u>	<u>111.462</u>	<u>0</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets samlede eventuelforpligtelser udgør pr. 30/9 2021 t. kr. 0

Selskabet er sambeskattet med NEN Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen henvises der til NEN Holding ApS regnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut med en restgæld på t.kr. 2.967, er grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.510 stillet til sikkerhed.

Til sikkerhed for andre hæftelser på t.kr. 20, er grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.510 stillet til sikkerhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NEN ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ibrahim Eldabri

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-743021650124

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-01-05 15:27:01 UTC

NEM ID 

Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-01-06 08:40:48 UTC

NEM ID 

Ibrahim Eldabri

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-743021650124

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-01-06 09:56:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1GNDE-YN2S8-DGG0A-K55FT-DWNXO-UY3B1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>