

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 2022 - 30. september 2023**

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. december 2023

---

Dirigent, Ibrahim Eldabri



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 20. december 2023

**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 2022 - 30. september 2023 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 20. december 2023

**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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>164.955</b>	<b>335.625</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>164.955</b>	<b>335.625</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-480.000	-603.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-315.045</b>	<b>-268.125</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.105	2.533
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.600	-10.487
Andre finansielle omkostninger	-114.865	-44.550
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-419.405</b>	<b>-320.629</b>
Skat af årets resultat	57.343	70.543
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-362.062</b>	<b>-250.086</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-362.062	-250.086
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-362.062</b>	<b>-250.086</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
1 Grunde og bygninger	4.970.000	5.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.970.000</b>	<b>5.450.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.970.000</b>	<b>5.450.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	189.155	152.010
<b>Tilgodehavender</b>	<b>199.655</b>	<b>152.010</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>104.567</b>	<b>335.680</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>304.222</b>	<b>487.690</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.274.222</b>	<b>5.937.690</b>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023  
 PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.822.224	2.184.286
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.862.224</b>	<b>2.224.286</b>
Hensættelse til udskudt skat	329.365	400.018
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>329.365</b>	<b>400.018</b>
Prioritetsgæld	2.664.022	2.742.536
Deposita	83.000	83.000
Selskabsskat	13.310	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.760.332</b>	<b>2.825.536</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	114.934	114.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.871	34.124
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.189	115.638
Selskabsskat	0	62.282
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	119.307	160.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>322.301</b>	<b>487.850</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.082.633</b>	<b>3.313.386</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.274.222</b>	<b>5.937.690</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	3.631.738
Kostpris 30. september 2023	3.631.738
Opskrivninger, primo	1.937.975
Årets værdiregulering	-480.000
Opskrivninger 30. september 2023	1.457.975
Af-/nedskrivninger, primo	-119.713
Af-/nedskrivninger 30. september 2023	-119.713
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.970.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er beliggende i Trige v. Aarhus, og består af boliglejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Investeringsejendommen i Trige er værdiansat med et afkast på 5,0%. 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 normale lejeindtægt 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 markedsværdivurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et forrentningskrav på 5,0%.

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

## NOTER

Grunde og bygninger

<b>Trige</b>		Basis	
Ændringer i	-0,50%		0,50%
Forrentningskrav	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	5.520.000	4.970.000	4.510.000
Ændringer i dagsværdi	550.000	0	-460.000

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.857.469	2.778.956	114.670	2.257.641
Deposita	83.000	83.000	0	0
Selskabsskat	0	13.310	0	0
	<u>2.940.469</u>	<u>2.875.266</u>	<u>114.934</u>	<u>2.257.641</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabets samlede eventuelforpligtelser udgør pr. 30/9 2023 t. kr. 15

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. 2.779, er grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 4.970 stillet til sikkerhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for NEN ApS for 2022/23 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

Årsregnskabet 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, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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.

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 investerings-ejendomme".

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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, gæld til selskabsdeltagere og ledelse 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

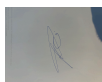
## Ibrahim Eldabri

Direktør

Serienummer: kontakt@ttaa.dk

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-01-03 09:57:43 UTC



## Jacob Wetke Kronborg

REVISORHUSET GODKENDTE REVISORER A/S CVR: 26593093

Registreret revisor

Serienummer: 3515cd9a-d628-49dd-b8d8-e2e4f2a047e5

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-01-03 10:05:49 UTC



## Ibrahim Eldabri

Dirigent

Serienummer: kontakt@ttaa.dk

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-01-03 10:15:44 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**