



## NEU Græsted ApS

Christians Brygge 28, 1.  
1559 København V  
CVR-nr. 41833963

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.07.2023

---

**Jacob Bang Marcussen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

NEU Græsted ApS  
Christians Brygge 28, 1.  
1559 København V

CVR-nr.: 41833963  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jacob Bang Marcussen, direktør  
Andreas Gefke, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for NEU Græsted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 17.07.2023

## Direktion

**Jacob Bang Marcussen**  
direktør

**Andreas Gefke**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i NEU Græsted ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NEU Græsted ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17.07.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, eje og administrere en eller flere faste ejendomme, hvis indtægt fortrinsvis består af afkast af disse ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.267 t.kr. mod et underskud i 2021 på 3.835 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 43.228 t.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.620 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabet's note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(34.472)</b>	<b>(50.166)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.535.513	(4.756.498)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.501.041</b>	<b>(4.806.664)</b>
Andre finansielle omkostninger		(70.401)	(70.491)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.430.640</b>	<b>(4.877.155)</b>
Skat af årets resultat	2	(1.163.796)	1.042.029
<b>Årets resultat</b>		<b>4.266.844</b>	<b>(3.835.126)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.266.844	(3.835.126)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.266.844</b>	<b>(3.835.126)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		43.227.527	4.728.324
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>43.227.527</b>	<b>4.728.324</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.227.527</b>	<b>4.728.324</b>
Periodeafgrænsningsposter		235.259	707.069
<b>Tilgodehavender</b>		<b>235.259</b>	<b>707.069</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.336.602</b>	<b>14.429.076</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.571.861</b>	<b>15.136.145</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.799.388</b>	<b>19.864.469</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		7.969.007	3.702.163
<b>Egenkapital</b>		<b>8.009.007</b>	<b>3.742.163</b>
Udskudt skat		1.163.796	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.163.796</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		13.300.000	13.300.000
Deposita		606.400	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.906.400</b>	<b>13.300.000</b>
Bankgæld		18.176.868	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.593.317	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.950.000	1.900.000
Gæld til associerede virksomheder		350.000	0
Anden gæld	5	650.000	904.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.720.185</b>	<b>2.822.306</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.626.585</b>	<b>16.122.306</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.799.388</b>	<b>19.864.469</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	3.702.163	3.742.163
Årets resultat	0	4.266.844	4.266.844
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>7.969.007</b>	<b>8.009.007</b>

# Noter

## 1 Going concern

Årsrapporten for regnskabsåret 2022 er aflagt under forudsætning af, at selskabet er going concern. Selskabets langfristede gæld til kreditinstitutter forfalder til betaling den 2. januar 2024.

Selskabet har i 2023 modtaget tilbagetrædelseserklæring fra associerede og tilknyttede virksomheder om, at lånene ikke vil blive krævet indfriet før tidligst den 30. juni 2024.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, om at yde finansiel støtte frem til den 30. juni 2024 i det omfang, det måtte være nødvendigt således, at selskabet kan forsætte driften.

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	1.163.796	(1.042.029)
	<b>1.163.796</b>	<b>(1.042.029)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.728.324
Tilgange	32.963.690
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.692.014</b>
Årets opskrivninger	5.535.513
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.535.513</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.227.527</b>
Årets indregnede renter	2.251.382

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav for selskabets ejendommene udgør 4,85% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.620 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6.913 t.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 2088 m<sup>2</sup>, der består udelukkende af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Græsted. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 43.228 t.kr. mod 4.728 t.kr. sidste år.

Årets ændring af dagsværdien som er indregnet i resultatopgørelsen udgør 5.536 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	13.300.000	0
Deposita	606.400	606.400
	<b>13.906.400</b>	<b>606.400</b>

#### 5 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Moms og afgifter	0	904.306
Anden gæld i øvrigt	650.000	0
	<b>650.000</b>	<b>904.306</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Langedam ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.228 t.kr.

Selskabet har stillet en garanti overfor bygherre, som varetager opførslen af ejendommen. Garantien udgør 1,7 mio. kr. pr. 31.12.22

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### **Balancen**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.