



# JHL REVISION ESBJERG ApS

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

---

NEM-Boligudlejning ApS  
Vølundsvej 65, 7500 Holstebro  
CVR-nr. 41 85 51 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. marts 2023

---

Ali Hassan Hammoud  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for NEM-Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. marts 2023

### **Direktion**

Maja Maria Hassan Hammoud

Ali Hassan Hammoud

Hassan Mustapha

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i NEM-Boligudlejning ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for NEM-Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 15. marts 2023

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 05 29 92

Jim Helbo Laursen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NEM-Boligudlejning ApS  
Vølundsvej 65  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 41 85 51 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Holstebro

### Direktion

Maja Maria Hassan Hammoud  
Ali Hassan Hammoud  
Hassan Mustapha

### Revisor

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 75.535, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 149.136.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>355.313</b>	<b>126.598</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-94.644	-41.378
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>260.669</b>	<b>85.220</b>
Finansielle indtægter		3.000	0
Finansielle omkostninger		-166.829	-48.552
<b>Resultat før skat</b>		<b>96.840</b>	<b>36.668</b>
Skat af årets resultat	1	-21.305	-8.067
<b>Årets resultat</b>		<b>75.535</b>	<b>28.601</b>
Overført resultat		75.535	28.601
		<b>75.535</b>	<b>28.601</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>5.482.220</u>	<u>5.576.864</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.482.220</u></b>	<b><u>5.576.864</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.482.220</u></b>	<b><u>5.576.864</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>239.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>239.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>15.241</u></b>	<b><u>215.208</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>254.241</u></b>	<b><u>215.208</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.736.461</u></u></b>	<b><u><u>5.792.072</u></u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		45.000	45.000
Overført resultat		<u>104.136</u>	<u>28.601</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>149.136</u></b>	<b><u>73.601</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>16.942</u>	<u>8.067</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>16.942</u></b>	<b><u>8.067</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.500.000	1.458.795
Gæld til realkreditinstitutter		3.123.398	3.245.073
Andre kreditinstitutter		<u>640.603</u>	<u>679.502</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>5.264.001</u></b>	<b><u>5.383.370</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	164.395	163.030
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.000	0
Selskabsskat		12.430	0
Anden gæld		<u>99.557</u>	<u>164.004</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>306.382</u></b>	<b><u>327.034</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.570.383</u></b>	<b><u>5.710.404</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>5.736.461</u></u></b>	<b><u><u>5.792.072</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	45.000	28.601	73.601
Årets resultat	0	75.535	75.535
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>104.136</u></b>	<b><u>149.136</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.430	0
Årets udskudte skat	<u>8.875</u>	<u>8.067</u>
	<b><u>21.305</u></b>	<b><u>8.067</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	4.238.025
Tilgang i årets løb	<u>1.380.217</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.618.242</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	41.378
Årets nedskrivninger	<u>94.644</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>136.022</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>5.482.220</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2022</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	1.458.795	1.500.000	0	2.732.109
Gæld til realkreditinstitutter	3.368.238	3.246.425	123.027	0
Andre kreditinstitutter	<u>719.367</u>	<u>681.971</u>	<u>41.368</u>	<u>504.124</u>
	<b><u>5.546.400</u></b>	<b><u>5.428.396</u></b>	<b><u>164.395</u></b>	<b><u>3.236.233</u></b>

## Noter

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.348, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 5.482.

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 800, der giver pant i grunde og bygninger, hvis samlede værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 4.149.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NEM-Boligudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes lineært i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

## Noter

### **6 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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