



# **JHL REVISION ESBJERG ApS**

## **NEM-Boligudlejning ApS**

**Vølundsvej 65, 7500 Holstebro**

**CVR-nr. 41 85 51 26**

### **Årsrapport for perioden**

**17. november 2020 til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. maj 2022

---

Maja Maria Hammoud  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 17. november - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. november 2020 - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. november 2020 - 31. december 2021.

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 9. maj 2022

### **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 17. november 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 9. maj 2022

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: 17. november 2020 - 31. december 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 28.601, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 73.601.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for NEM-Boligudlejning ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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. 30.700 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 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. 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 nettorealiseringsværdi.

## **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.

## Resultatopgørelse 17. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>126.598</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-41.378</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>85.220</b>
Finansielle omkostninger		<u>-48.552</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.668</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-8.067</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>28.601</u></b>
Overført resultat		<u>28.601</u>
		<b><u>28.601</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>5.576.864</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>5.576.864</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.576.864</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>215.208</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>215.208</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.792.072</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		45.000
Overført resultat		<u>28.601</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>73.601</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>8.067</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>8.067</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.458.795
Gæld til realkreditinstitutter		3.245.073
Andre kreditinstitutter		<u>679.502</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>5.383.370</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	163.030
Anden gæld		<u>164.004</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>327.034</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.710.404</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>5.792.072</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 17. november 2020	45.000	0	45.000
Årets resultat	0	28.601	28.601
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>28.601</u></b>	<b><u>73.601</u></b>

## Noter

	<u>2020/2021</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>8.067</u>
	<u><b>8.067</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 17. november 2020	0
Tilgang i årets løb	<u>5.618.242</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>5.618.242</u>
Af- og nedskrivninger 17. november 2020	0
Årets nedskrivninger	<u>41.378</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>41.378</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>5.576.864</b></u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 17. november 2020</u>	<u>Gæld 31. december 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	0	1.458.795	0	2.735.190
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.368.238	123.165	0
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>719.367</u>	<u>39.865</u>	<u>505.129</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.546.400</b></u>	<u><b>163.030</b></u>	<u><b>3.240.319</b></u>

## **Noter**

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.368, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.577.

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 2021 udgør TDKK 4.220.