

**NB2017 ejendomme ApS
Møllehaven 14
4040 Jyllinge**

Årsrapport for 04.05.2021 - 31.05.2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2022

Iben le Nech Markussen
Dirigent

CVR-nr. 42357065

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. maj 2021 - 31. maj 2022 for NB2017 ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Jyllinge, den 30. november 2022

Direktion

Iben le Nech Markussen
DIREKTØR

Generalforsamlingen har besluttet at fravælge revision for den kommende regnskabsperiode og oplyser at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NB2017 ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NB2017 ejendomme ApS for regnskabsåret 4. maj 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Virum, den 30. november 2022

BetterNumbers P/S

CVR-nr. 42216011

Keld Juel Danielsen
statsautoriseret revisor
mne26741

Selskabsoplysninger

Selskabet

NB2017 ejendomme ApS

Møllehaven 14

4040 Jyllinge

CVR-nr.: 42357065

Regnskabsperiode: 4. maj 2021 - 31. maj 2022

Direktion

Iben le Nech Markussen, DIREKTØR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 363 t. DKK, hvilket anses som forventet under hensyntage til af selskabets ny erhvervede ejendom har været under istandsættelse til udlejning og udlejningen først er påbegyndt pr. 21 september.

Resultatet er påvirket af engangsomkostninger, og at udlejningen først er påbegyndt pr. 21 september.

Selskabet egenkapital er som følge af driftsunderskuddet negativ med 323 t.kr., men da selskabet er fuldt finansieret af moderselskabet har dette forhold ikke betydning for selskabets fortsatte drift, og den fulde udlejning betyder at der budgetteres med driftsoverskud i 2022/23.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Going concern / fortsat drift

Der henvises desuden til noten 'Going concern / fortsat drift'.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NB2017 ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den lejeperiode, som indtægterne kan henføres til. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms og afgifter.

Bruttofortjeneste/Bruttotab

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg 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, 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger samt scarpværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger
50 år

Den forventede scarpværdi på bygningen vurderes at være 50%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsning

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Resultatopgørelse 04.05.2021 - 31.05.2022

	Note	2021/22
		DKK
Bruttotab		-90.799
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-62.734
Resultat af ordinær primær drift		-153.533
Andre finansielle omkostninger		-312.378
Ordinært resultat før skat		-465.911
Skat af årets resultat	2	102.500
Årets resultat		-363.411
Resultatdisponering		
Overført resultat		-363.411
I alt		-363.411

Balance 31. maj 2022

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>
		DKK
Grunde og bygninger		7.200.596
Materielle anlægsaktiver i alt		7.200.596
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		112.411
Periodeafgrænsningsposter		13.539
Tilgodehavender i alt		125.950
Likvide beholdninger		28.003
Omsætningsaktiver i alt		153.953
Aktiver i alt		7.354.549

Balance 31. maj 2022

Passiver

	Note	2021/22
		DKK
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		-363.411
Egenkapital i alt		-323.411
Hensættelse til udskudt skat		9.911
Hensatte forpligtelser i alt		9.911
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.249.892
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.249.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.087
Gæld til tilknyttede virksomheder		409.680
Skyldig moms og afgifter		390
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		418.157
Gældsforpligtelser i alt		7.668.049
Passiver i alt		7.354.549
Antal beskæftigede	1	
Going concern / fortsat drift	3	
Eventualforpligtelser	4	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Total
	DKK	DKK	DKK
Saldo pr. 04.05.2021	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	-363.411	-363.411
Saldo pr. 31.05.2022	40.000	-363.411	-323.411

Noter til årsregnskabet

1 Antal beskæftigede

Kun selskabets direktør er beskæftiget i selskabet og arbejdsopgaverne er begrænsede. Det gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere oplyses derfor som 0. Der udbetales ikke vederlag.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0
Sambeskatningsbidrag	-112.411
Årets regulering af udskudt skat	9.911
	-102.500

3 Going concern / fortsat drift

Egenkapitalen er ved årets udgang negativ, som følge af etableringsudgifter og udlejningen først er opstartet sidst på året. Driften forventes at være positiv i kommende regnskabsår, og selskabets kapital forventes reetableret via egen drift.

Selskabet er fuldt finansieret af moderselskabet og har ikke koncern ekstern finansiering. Afdrag på gæld til moderselskabet vil alene ske med hvad selskabets likviditet tilsiger. Ledelsen har derfor aflagt årsrapport med fortsat drift for øje.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NB2017 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.249.892 kr. 5 år efter balancedagen.