

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**nesneJ Ejendomme 2 ApS**

**Åsrodevej 68  
Åsrode  
8500 Grenaa**

**ÅRSRAPPORT  
2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21/12 2023

---

Steen Mickey Jensen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 42 40 23 62**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for nesneJ Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 21/12 2023

### Direktion

Steen Mickey Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i nesneJ Ejendomme 2 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for nesneJ Ejendomme 2 ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Rønne, den 21/12 2023

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	nesneJ Ejendomme 2 ApS Ålsrodevej 68 Ålsrode 8500 Grenaa
	CVR-nr: 42 40 23 62 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Steen Mickey Jensen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendom.

En af selskabets ejendomme har dog stået tom i indeværende regnskabsår som følge af forventet nedrivning og efterfølgende opbygning af 2 nye boliger i kommende regnskabsår.

### Usædvanlige forhold

Sidste regnskabsår var selskabets første. Regnskabet dækkede derfor en periode på 14 måneder (21/5 2021 - 30/6 2022).

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud, hvilket er som forventet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for nesneJ Ejendomme 2 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, stiftelse mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

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

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud,

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-17.048</b>	<b>-25.634</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-17.048</b>	<b>-25.634</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-161.725	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-178.773</b>	<b>-25.634</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-25.348	-28.040
Andre finansielle omkostninger	-7.762	-1.848
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-211.883</b>	<b>-55.522</b>
Skat af årets resultat	13.458	11.343
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-198.425</b>	<b>-44.179</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-198.425	-44.179
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-198.425</b>	<b>-44.179</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
1 Investeringsejendomme	3.706.550	806.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.706.550</b>	<b>806.550</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.706.550</b>	<b>806.550</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.500	0
Selskabsskat	13.458	11.343
Andre tilgodehavender	174.726	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>250.684</b>	<b>11.343</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>131</b>	<b>20.211</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>250.815</b>	<b>31.554</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.957.365</b>	<b>838.104</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-242.604	-44.179
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-202.604</b>	<b>-4.179</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.712.816	828.040
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.712.816</b>	<b>828.040</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	447.153	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.243
Anden gæld	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>447.153</b>	<b>14.243</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.159.969</b>	<b>842.283</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.957.365</b>	<b>838.104</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	-44.179	0
Årets resultat	-198.425	-44.179
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-242.604</b>	<b>-44.179</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-202.604</b>	<b>-4.179</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2022	806.550
Årets tilgang	3.061.725
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>3.868.275</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2022	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-161.725
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-161.725</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>3.706.550</b>
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 227 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 8 %, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 2.900 tkr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	7,75 %	8 %	8,25 %
Dagsværdi	3.000.000	2.900.000	2.800.000
Ændring i dagsværdi	100.000	0	-100.000

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	828.040	3.712.816	3.712.817
	<u>828.040</u>	<u>3.712.816</u>	<u>3.712.817</u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>			
Investeringsejendomme		3.706.550	806.550
		<u>3.706.550</u>	<u>806.550</u>
<b>Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen</b>			
Investeringsejendomme		-161.725	0
		<u>-161.725</u>	<u>0</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet, nesneJ Holding ApS cvr.nr. 38 92 57 33, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.			
Der er kautioneret ubegrænset for nesneJ Holding ApS' mellemværende med Nordjyske Bank			
Der er kautioneret ubegrænset for KIS Engineering & Construction Nordic ApS' mellemværende med Nordjyske Bank			
Der er kautioneret ubegrænset for Nordisk Olie Håndtering ApS' mellemværende med Nordjyske Bank			
Der er kautioneret ubegrænset for nesneJ Ejendomme 1 ApS' mellemværende med Nordjyske Bank			
Der er kautioneret ubegrænset for Kronjysk Industri Service ApS' mellemværende med Nordjyske Bank			
Der er til fordel for Nordjyske Bank et ejerpantebrev på t.kr. 2.000 i selskabets ejendom med bogført værdi på t.kr. 2.900. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for Nordjyske Bank's mellemværende med Kronjysk Industri Service ApS			



# 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.”

## Steen Mickey Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: ebf9eda-82bf-45ad-b3f3-b8bce866c259

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-21 10:59:39 UTC



## Steen Mickey Jensen

Direktør

Serienummer: ebf9eda-82bf-45ad-b3f3-b8bce866c259

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-21 10:59:39 UTC



## Diana Skovmand Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, statsautoriseret re...

Serienummer: 9f1a8f66-5197-4ab1-9807-6ecfb7ff43d5

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-12-21 11:01:14 UTC



## Steen Mickey Jensen

Dirigent

Serienummer: ebf9eda-82bf-45ad-b3f3-b8bce866c259

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-21 11:45:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: EEIK3-E1Y5-I-N7BNC-3TPBF-U7571-LT42X

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**