



Tlf.: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

NS EJENDOMSINVEST APS

LYDIAVEJ 8, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

3. MAJ - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2023

Simon Alexander Christensen

CVR-NR. 43 23 60 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 3. maj - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NS Ejendomsinvest ApS Lydiavej 8 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 43 23 60 75 Stiftet: 3. maj 2022 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 3. maj - 31. december
Direktion	Simon Alexander Christensen Nikoline Kær Østermølle
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. maj - 31. december 2022 for NS Ejendomsinvest 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. maj - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. juni 2023

Direktion:

Simon Alexander Christensen

Nikoline Kær Østermølle

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i NS Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 3. maj - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hirtshals, den 12. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Toft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35389

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besidde ejendomme, samt drive udlejning heraf.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 3. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		30.078
Af- og nedskrivninger.....		-3.889
DRIFTSRESULTAT		26.189
Andre finansielle omkostninger.....		-23.620
RESULTAT FØR SKAT		2.569
Skat af årets resultat.....	2	-1.408
ÅRETS RESULTAT		1.161
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		1.161
I ALT		1.161

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		3.488.611
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.488.611
ANLÆGSAKTIVER.....		3.488.611
AKTIVER.....		3.488.611
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		1.161
EGENKAPITAL.....		41.161
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.515.971
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.515.971
Gæld til realkreditinstitutter.....		55.093
Gæld til pengeinstitutter.....		146.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.517
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		675.377
Selskabsskat.....		1.408
Anden gæld.....		46.800
Kortfristede gældsforpligtelser.....		931.479
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.447.450
PASSIVER.....		3.488.611
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. maj 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		1.161	1.161
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	1.161	41.161

NOTER

		2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		1.408	
		1.408	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Tilgang.....		3.492.500	
Kostpris 31. december 2022.....		3.492.500	
Årets afskrivninger		3.889	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		3.889	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		3.488.611	
Langfristede gældsforpligtelser			4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.571.064	55.093	2.288.300
	2.571.064	55.093	2.288.300
Eventualposter mv.			5
Eventualaktiver			
Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 1 tkr.			
Eventualforpligtelser			
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.571 tkr. har virksomheden afgivet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.489 tkr.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NS Ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der knyttet til selskabets lejemål, herunder ejendomsskat, forsikringer mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.