

Neu Ejendomsinvest A/S

Humlevej 4, 8240 Risskov
CVR-nr. 25 35 30 80

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. juni 2025

Uffe Lunding Jakobsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Neu Ejendomsinvest A/S Humlevej 4 8240 Risskov
	CVR-nr.: 25 35 30 80 Stiftet: 1. maj 2000 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hanne Margrethe Jakobsen Louise Foxdal Schmidt Uffe Lunding Jakobsen Nicolai Foxdal Jakobsen
Direktion	Uffe Lunding Jakobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Neu Ejendomsinvest A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 13. juni 2025

Direktion:

Uffe Lunding Jakobsen

Bestyrelse:

Hanne Margrethe Jakobsen

Louise Foxdal Schmidt

Uffe Lunding Jakobsen

Nicolai Foxdal Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Neu Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Neu Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Aarhus, den 13. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udvikling af ejendomme, samt formidling af ejendomme og finansielle produkter og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		48.866	165.611
Personaleudgifter	1	-287.789	-314.936
Af- og nedskrivninger		-150.000	-157.499
Driftsresultat		-388.923	-306.824
Indtægter af værdipapirer		2.711.481	1.757.815
Renteindtægter		200.769	279.836
Renteudgifter		-940.732	-854.795
Resultat før skat		1.582.595	876.032
Skat af årets resultat	2	-331.320	-151.494
Årets resultat		1.251.275	724.538
Forslag til resultatdisponering			
Udloddet udbytte årets resultat		1.500.000	1.000.000
Overført resultat		-248.725	-275.462
I alt		1.251.275	724.538

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg og inventar		434.760	584.760
Materielle anlægsaktiver	3	434.760	584.760
Kapitalandele i associerede virksomheder		324.075	324.075
Andre værdipapirer		20.243.204	22.066.738
Tilgodehavende i associerede virksomheder		870.489	837.009
Finansielle anlægsaktiver	4	21.437.768	23.227.822
Anlægsaktiver		21.872.528	23.812.582
<hr/>			
Andre tilgodehavender		1.108.367	323.393
Tilgodehavende selskabsskat		0	320.366
Tilgodehavender		1.108.367	643.759
Likvider		32.713	4.331
Omsætningsaktiver		1.141.080	648.090
<hr/>			
Aktiver		23.013.608	24.460.672
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført overskud		8.390.194	8.638.919
Udloddet udbytte af årets resultat		1.500.000	1.000.000
Egenkapital		10.390.194	10.138.919
<hr/>			
Udskudt skat		40.659	56.675
Hensatte forpligtelser		40.659	56.675
<hr/>			
Anden gæld		2.170.977	2.114.277
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.170.977	2.114.277
Gæld til pengeinstitutter		9.734.771	11.587.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.800	33.800
Selskabsskat		109.336	0
Anden gæld		533.871	529.062
Kortfristede gældsforpligtelser		10.411.778	12.150.801
Gældsforpligtelser		12.582.755	14.265.078
<hr/>			
Passiver		23.013.608	24.460.672
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Udloddet udbytte af årets resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	8.638.919	1.000.000	10.138.919
Forslag til resultatdisponering		-248.725	1.500.000	1.251.275
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2024	500.000	8.390.194	1.500.000	10.390.194

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleudgifter		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	283.354	308.815
Andre omkostninger til social sikring	4.435	6.121
	287.789	314.936
<hr/>		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	347.336	161.634
Regulering af udskudt skat	-16.016	-10.140
	331.320	151.494
<hr/>		
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Andre anlæg og inventar
Kostpris 1. januar 2024		839.760
Kostpris 31. december 2024		839.760
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		255.000
Årets afskrivninger		150.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		405.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		434.760

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	324.075	23.116.738	837.009
Tilgang	0	225.364	33.480
Afgang	0	-2.273.898	0
Kostpris 31. december 2024	324.075	21.068.204	870.489
Værdireguleringer 1. januar 2024	0	-1.050.000	0
Årets værdireguleringer	0	225.000	0
Værdireguleringer 31. december 2024	0	-825.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	324.075	20.243.204	870.489

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Anden gæld	2.170.977	0	2.170.977	2.114.277
	2.170.977	0	2.170.977	2.114.277

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 9.735 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i pantebreve i depot med bogført værdi 18.418 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Neu Ejendomsinvest A/S for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0-30 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.