

NN Ejendomme ApS

Kirstinehøj 57
2770 Kastrup
CVR-nr. 29 17 94 41

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2020

Lars Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Noter til årsrapporten | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Tårnby, den 3. april 2020

Direktion

Lars Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i NN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 3. april 2020

ECOMENTOR

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

NN Ejendomme ApS
Kirstinehøj 57
2770 Kastrup

CVR-nr.: 29 17 94 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 11. november 2005

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

Direktion

Lars Nielsen

Revisor

ECOMENTOR
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 432.837, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.494.457.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 564.942 | 523.714 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 564.942 | 523.714 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 664.942 | 523.714 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-109.890</u> | <u>-132.354</u> |
| Resultat før skat | | 555.052 | 391.360 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-122.215</u> | <u>-86.356</u> |
| Årets resultat | | <u><u>432.837</u></u> | <u><u>305.004</u></u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>432.837</u> | <u>305.004</u> |
| | | <u><u>432.837</u></u> | <u><u>305.004</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | <u>6.100.000</u> | <u>6.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>6.100.000</u> | <u>6.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.100.000</u> | <u>6.000.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 35.125 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 65.768 |
| Selskabsskat | | 10.420 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>125.000</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>170.545</u> | <u>65.768</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>267.225</u> | <u>120.188</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>437.770</u> | <u>185.956</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.537.770</u></u> | <u><u>6.185.956</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.369.457 | 936.620 |
| Egenkapital | 6 | 1.494.457 | 1.061.620 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 839.527 | 736.892 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 839.527 | 736.892 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.329.558 | 3.535.829 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 3.329.558 | 3.535.829 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 204.841 | 201.385 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 19.625 | 17.880 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 560.395 | 539.592 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 18.252 | 1.014 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldig social sikring | | 56.115 | 91.744 |
| Deposita | | 15.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 874.228 | 851.615 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.203.786 | 4.387.444 |
| Passiver i alt | | 6.537.770 | 6.185.956 |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 21.584 | 5.355 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>88.306</u> | <u>126.999</u> |
| | <u>109.890</u> | <u>132.354</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 19.580 | 33.220 |
| Årets udskudte skat | <u>102.635</u> | <u>53.136</u> |
| | <u>122.215</u> | <u>86.356</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 6.908.183 |
| Kostpris 31. december 2019 | 6.908.183 |
| Værdireguleringer 1. januar 2019 | -1.608.183 |
| Årets værdireguleringer | 800.000 |
| Værdireguleringer 31. december 2019 | -808.183 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 6.100.000 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ledelsens forventning til det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der kan derfor i sagens natur være en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 7,00 | 7,50 | 8,00 |
| Dagsværdi | 6.537.571 | 6.100.000 | 5.720.375 |
| Ændring i dagsværdi | 437.571 | 0 | -379.625 |

Noter

6 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | 936.620 | 1.061.620 |
| Årets resultat | 0 | 432.837 | 432.837 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 125.000 | 1.369.457 | 1.494.457 |

Virksomhedskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt kr. 125. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.737.214 | 3.534.399 | 204.841 | 2.498.144 |
| | 3.737.214 | 3.534.399 | 204.841 | 2.498.144 |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LCN Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået leasingaftale, som udløber inden for 12 måneder med en restforpligtelse pr. 31. december 2019 på i alt kr. 318.440.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.534, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 6.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.500 i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NN Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv. Under andre eksterne omkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, der omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., som afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er finansiel leasing, men indregnes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.